

**EFEKTIFITAS IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH
(IPPT) SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALIAN
PEMANFAATAN RUANG DI KECAMATAN NGAGLIK
KABUPATEN SLEMAN**

TESIS

**Disusun dalam rangka Memenuhi Persyaratan Program Studi Magister
Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota**

**Oleh:
A L H A L I K
NIM: L4D005045**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

**EFEKTIFITAS IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH (IPPT)
SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG
DI KECAMATAN NGAGLIK KABUPATEN SLEMAN**

Tesis Diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

A L H A L I K
L4D005045

Diajukan pada Sidang Tesis
Tanggal 22 Desember 2006

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Desember 2006

Pembimbing II

Pembimbing I

Iwan Rudiarto, ST, M.Sc

Ir. Ragil Haryanto, MSP

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi.

Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari tesis orang lain/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab.

Semarang, Desember 2006

A L H A L I K
L4D005045

Setiap langkah hidup berikan makna terdalam

Tesis ini aku persembahkan kepada orang-orang yang
Mencintaku, memberi semangat dalam menempuh
pendidikan di sini
terkhusus istriku "Ratri Kusumawardani"
dan si mungil anakku "Raissa Nasywa Nisita" yang setia menyemangati dan
mendampingi serta mau
mengerti kondisi yang
harus dijalani bersama.

ABSTRAK

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan bagian dari proses penataan ruang yang sangat penting. Pengendalian pemanfaatan ruang saat ini tidak efisien dan efektif karena instrumen perizinan yang merupakan langkah awal dalam pengendalian pemanfaatan ruang, sering saling bertentangan dan bahkan melanggar tata ruang yang ada. Di Kabupaten Sleman untuk mengendalikan pemanfaatan ruang salah satu instrumen yang digunakan adalah izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT). Dengan izin ini seluruh perubahan penggunaan tanah diwajibkan mendapatkan izin dari pemerintah tanpa kecuali. Namun pada kenyataan di lapangan masih banyak dijumpai perubahan penggunaan tanah tanpa izin dari pemerintah daerah dan bahkan melanggar rencana tata ruang yang ada.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian atau ketidaksesuaian penggunaan lahan dibandingkan dengan IPPT yang diberikan, menganalisis kinerja dan efektivitas IPPT dalam mengendalikan pemanfaatan ruang dan menganalisis pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang dan IPPT sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman serta mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penyimpangan atau pelanggaran izin. Analisis yang digunakan adalah metode tabulasi dengan bantuan SPSS, untuk mengetahui distribusi frekuensinya. Selanjutnya untuk mengetahui hubungan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kesesuaian penggunaan lahan digunakan uji chi-square. Yang terakhir dilakukan analisis secara komprehensif terhadap IPPT sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa IPPT secara umum belum secara efektif bisa mengendalikan pemanfaatan lahan pada khususnya dan pengendalian pemanfaatan ruang secara umum. Dari 60 responden yang dipilih melalui teknik stratified random sampling dengan strata IPT dan IPPT sebanyak, 76,7% diantaranya ternyata penggunaan lahan di lapangan tidak sesuai dengan izin yang diberikan. Artinya dalam hal ini telah terjadi penyimpangan izin atau terjadi pelanggaran IPPT. Disisi lain, kinerja IPPT secara umum juga belum menunjukkan kinerja yang baik. Berdasarkan penilaian responden dari empat aspek yang dinilai, yakni kelembagaan, pelaksanaan, pengawasan dan kebijakan perundang-undangan masih menunjukkan kriteria yang kurang baik. Hanya aspek kebijakan perundang-undangan saja yang mendapatkan penilaian yang agak baik. Pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang sebagai unsur penting dalam penegakan rencana tata ruang juga masih menunjukkan fakta yang memprihatinkan. Pengetahuan terhadap rencana tata ruang masih sangat rendah, dari responden yang ada hanya 1,7% yang mengatakan mengetahui, pernah membaca dan memahami dengan baik, selebihnya hanya sekedar tahu dan tidak mengetahui sama sekali. Pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap IPPT sendiri masih sangat kurang, hanya 16,7% yang mengatakan mengetahui, pernah membaca dan memahami, selebihnya hanya sekedar tahu bahkan tidak tahu sama sekali.

Berdasarkan analisis faktor-faktor yang mempengaruhi kesesuaian penggunaan lahan, tiga faktor yang secara statistik mempengaruhi yakni pengawasan, pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang. Kinerja pelaksanaan pengawasan secara kuat berkorelasi dengan kesesuaian penggunaan lahan dengan tingkat keeratan 0,634; penerapan sanksi berkorelasi lemah (0,363) dan penerapan reward berkorelasi kuat (0,497). Pemahaman masyarakat terhadap IPPT meliputi: pengetahuan berkorelasi kuat (0,618); pemahaman terhadap pengertian IPPT berkorelasi kuat (0,412); pemahaman terhadap fungsi berkorelasi kuat (0,505); dan pemahaman terhadap sanksi berkorelasi lemah (0,377). Pemahaman masyarakat terhadap fungsi rencana tata ruang berkorelasi kuat (0,473) dan pemahaman terhadap sanksi berkorelasi kuat (0,426).

Kesimpulannya bahwa IPPT belum efektif dalam mengendalikan pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman. Hal ini terlihat dari kinerja IPPT yang belum optimal dilaksanakan oleh pemerintah daerah. Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pelanggaran dipengaruhi oleh tiga hal yakni pengawasan yang tidak konsisten, pemahaman masyarakat terhadap IPPT yang kurang dan pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang yang masih lemah juga.

Kata kunci: Izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT), pengendalian pemanfaatan ruang.

ABSTRACT

Land use control is an important part of the master planning process. The land use control today becoming inefficient and ineffective because the regulation instrument – which is the initial phase in the land use control – is often interfere in and even break the rules. To control the land use, in Sleman regency is used the land use permit which named izin peruntukkan penggunaan tanah (IPPT). With IPPT, all land use change should get land use permit from local government without exception. However, practically, often to happen that the land use change without local government permission and even contravene the existing master planning.

This research is aim to find out the land use appropriateness and inappropriateness practically- by means of IPPT given, to analyze the performance and effectiveness of IPPT in controlling the land use and analyze the public comprehension on the master planning and IPPT as the land use control in Sleman regency. Besides, this research also wants to identify the factors affecting the divergence or infraction of regulation. The analysis used is tabulation method with SPSS tools, to measure it's distribution frequency. Furthermore, to find out the correlation of factors affecting the land use appropriateness, it is used the correlation test by comparing the chi square toward IPPT as the land use control instrument.

The result of the research shows that IPPT generally can't effectively control the land use. From 60 respondents which choice by stratified random sampling, 76,7 % of them stated that in practice, land use haven't accorded to the land use permit given. It means that in this case, the permit divergence or physical collision has happened, or the IPPT has contravened. The divergence happened administratively or physically has in contradiction with the area function determined in the master plan. In other side, the general performance of IPPT has not shows any improvement yet. Based on the respondent assessment from the fourth aspect assessed, that is institutionalization, implementation, monitoring, and legislation policy – is still indicating less performance. Only the policy legislation has better assessment. The public comprehension toward the master plan as an important element in the master plan establishment is also still very low. From respondents, only 1,7% states that they have recognize, read, and well understanding it, the rest of them has just heard them or even doesn't now at all. The public knowledge and comprehension toward IPPT itself is still low, only 16,7% stated that they have recognize, read and understand them and the rest of them has only heard of it or even doesn't know at all.

Based on the analysis of factors affecting the land use appropriateness, the three factors that statistically affected is monitoring, knowledge and comprehensiveness toward IPPT and toward master plan. The monitoring implementation has a strong correlation with the land use appropriateness with correlation point of 0,634; the sanction implementation has weak correlation of 0,363 and reward implementation has a strong correlation of 0,497. The public comprehension toward IPPT includes: the strong correlations of knowledge (0,618); IPPT comprehensiveness (0,412); comprehension on the function (0,505); and weak correlation of comprehension on sanction (0,426).

In conclusion, IPPT has not effective yet in controlling the land use in Sleman regency. This is indicated from the un-optimal performance of IPPT, which conducted by local government. As for factors affecting the divergence is caused by inconsistent monitoring, the low comprehension on IPPT and master plan.

Key words: Land use permit (Izin peruntukan penggunaan tanah-IPPT), land use control.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, sehingga atas anugerah dan hidayah-Nya penulis bisa menyelesaikan tugas Tesis ini. Tesis dengan judul “Efektifitas Izin Peruntukan Penggunaan Tanah IPPT sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman” ini disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota di Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan selesainya tesis ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan baik secara materiil maupun dukungan mental. Ucapan terima kasih terutama kami sampaikan kepada:

1. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku pembimbing utama yang selalu mendorong semangat penulis untuk segera menyelesaikan tesis ini dan memberikan waktu, tenaga dan pikiran dalam membimbing di sela-sela kesibukan yang padat.
2. Bapak Iwan Rudiarto, ST, M.Sc selaku pembimbing II, yang dengan sabar membimbing dan mengerti kemampuan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
3. Bapak PM. Broto Sunaryo, SE, MSP selaku penguji di Ujian Pratesis, Pembahasan Tesis dan Tesis yang telah memberikan masukan-masukan demi kesempurnaan tesis ini dengan sabar.
4. Bapak Ir. Wisnu Pradoto, MT, selaku penguji pada ujian tesis yang telah memberikan kritik demi kesempurnaan tesis.
5. Teman-teman MTPWK angkatan 28, yang telah memberikan support yang tak habis-habisnya untuk menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan-kekurangan yang perlu diperbaiki. Oleh karena itu, segala saran dan kritik dari semua pihak sangat kami harapkan demi kesempurnaannya. Akhirnya, sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungannya. Semoga Allah SWT, selalu bersama kita. Amin.

Semarang, 2006

P e n u l i s

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi

BAB I	PENDAHULUAN.....	1
	1.1 Latar Belakang	1
	1.2 Rumusan Masalah	5
	1.3 Tujuan dan Sasaran	8
	1.3.1 Tujuan	8
	1.3.2 Sasaran	8
	1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	9
	1.4.1 Ruang Lingkup Substansial	9
	1.4.2 Ruang Lingkup Spasial	11
	1.4.3 Posisi Penelitian	13
	1.5 Kerangka Pemikiran.....	17
	1.6 Metodologi Penelitian	22
	1.6.1 Pendekatan Penelitian	22
	1.6.2 Metode Penelitian	24
	1.6.2.1 Variabel dan Data	25
	1.6.2.2 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	26
	1.6.2.3 Populasi, Sampel dan Teknik Sampling	31
	1.6.2.4 Teknik Analisis	34

BAB II	PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI PERIZINAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG.....	42
	2.1 Penataan Ruang	42
	2.1.1 Tata Guna Lahan	43
	2.1.2 Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penggunaan Lahan.....	47
	2.2 Perizinan Pemanfaatan Ruang.....	49

2.3	Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Pelanggaran Pemanfaatan Ruang	52
2.4	Ringkasan Teori	56
BAB III	GAMBARAN UMUM WILAYAH KECAMATAN NGAGLIK DAN KEBIJAKAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KABUPATEN SLEMAN	59
3.1	Gambaran Kecamatan Ngaglik	59
3.1.1	Administrasi Pemerintahan	59
3.1.2	Penduduk dan Kepadatannya	62
3.1.3	Penggunaan, Ketinggian dan Kelerengan Lahan	62
3.1.4	Perubahan Penggunaan Lahan	63
3.2	Kebijakan Penataan Ruang di Kabupaten Sleman	64
3.3	Kebijakan Penataan Ruang di Kecamatan Ngaglik	76
3.4	Pengendalian Pemanfaatan Ruang melalui Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT)	81
3.4.1	Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)	82
3.4.2	Prosedur dan Mekanisme Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).....	87
3.4.3	Retribusi Perizinan.....	89
3.4.4	Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) sebagai Instansi yang Menangani IPPT.....	91
BAB IV	ANALISIS IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH (IPPT) SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG.....	93
4.1	Perubahan Penggunaan Lahan	93
4.2	Analisis Kebijakan Penataan Ruang Di Kecamatan Ngaglik	98
4.3	Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan	101
4.4	Analisis Kinerja Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang	110
4.4.1	Kinerja Kelembagaan Pengelola IPPT	110
4.4.2	Kinerja Pelaksanaan IPPT	112
4.4.3	Kinerja Pengawasan IPPT	118
4.4.4	Kinerja Kebijakan Perundang-undangan IPPT	122
4.5	Analisis Pemahaman Masyarakat terhadap IPPT dan Rencana Tata Ruang	124
4.5.1	Pemahaman Masyarakat terhadap IPPT	124
4.5.2	Pemahaman Masyarakat terhadap Rencana Tata Ruang ..	128
4.6	Analisis Hubungan Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan	130
4.6.1	Hubungan Kinerja Kelembagaan dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan	130
4.6.2	Hubungan Kinerja Pelaksanaan IPPT dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan	131

4.6.3	Hubungan Kinerja Pengawasan dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan	134
4.6.4	Hubungan Kinerja Kebijakan Perundang-undangan IPPT dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan	137
4.6.5	Hubungan Tingkat Pemahaman Masyarakat terhadap IPPT dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan	138
4.6.6	Hubungan Tingkat Pemahaman Masyarakat terhadap Rencana Tata Ruang dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan.....	143
4.7	Analisis Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang	145
4.8	Efektifitas Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang	154
BAB V	PENUTUP.....	160
5.1	Kesimpulan	160
5.2	Rekomendasi	162
 DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		
BIODATA		

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	: Banyaknya IPPT Per Jenis IPPT Tahun 2004 dan Tahun 2005	12
TABEL I.2	: Posisi Penelitian	13
TABEL I.3	: Variabel dan Data Yang Diolah	28
TABEL I.4	: Distribusi Responden Penelitian Per Jenis IPPT dan Sampel Yang Diambil	34
TABEL I.5	: Analisis Dan Teknik Analisis Dalam Penelitian.....	35
TABEL I.6	: Tabulasi Silang Antara Kesesuaian Penggunaan Lahan Dengan Kinerja IPPT	36
TABEL I.7	: Tabulasi Silang antara Kesesuaian Penggunaan Lahan dengan Tingkat Pemahaman Responden Terhadap IPPT dan Tata Ruang	37
TABEL I.8	: Kategori Nilai Koefisien Korelasi.....	41
TABEL II.1	: Faktor-Faktor Penentu Efektifitas Pengendalian Tata Ruang	54
TABEL II.2	: Rangkuman Teori.....	56
TABEL III.1	: Arah Pemanfaatan Lahan Di Kabupaten Sleman	70
TABEL III.2	: Jenis Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT).....	83
TABEL III.3	: Indeks Peruntukan Penggunaan Tanah dalam Kawasan Umum Tanpa Perubahan Peruntukan Lahan Pertanian	90
TABEL III.4	: Indeks Peruntukan Penggunaan Tanah Dalam Kawasan Umum Dengan Perubahan Peruntukan Lahan Pertanian	90
TABEL IV.1	: Jumlah dan Jenis IPPT yang Dikeluarkan Tahun 2004 - 2005.....	94
TABEL IV.2	: Luas Lahan Diizinkan Melalui IPPT Berdasarkan Jenis Tahun 2004-2005	94
TABEL IV.3	: Jumlah dan Jenis IPPT yang Dikeluarkan Di Kecamatan Ngaglik Tahun 2004-2005	97

TABEL IV.4	: Luas Lahan Diizinkan Melalui IPPT Berdasarkan Jenis Di Kecamatan Ngaglik Tahun 2004-2005	98
TABEL IV.5	: Kesesuaian Penggunaan Lahan	101
TABEL IV.6	: Jenis IPPT dan Kesesuaian Penggunaan Lahan Di Lapangan	103
TABEL IV.7	: Penilaian Responden Terhadap Kemampuan SDM Pegawai Dalam Pelayanan IPPT	110
TABEL IV.8	: Penilaian Responden Terhadap Pelaksanaan Koordinasi Lembaga Yang Terkait Dalam Pelayanan IPPT	111
TABEL IV.9	: Penilaian Responden Terhadap Pelayanan IPPT	112
TABEL IV.10	: Penilaian Responden Terhadap Mekanisme/ Prosedur IPPT..	113
TABEL IV.11	: Penilaian Responden Terhadap Transparansi Prosedur IPPT	114
TABEL IV.12	: Penilaian Responden Terhadap Transparansi Jadwal IPPT	114
TABEL IV.13	: Penilaian Responden Terhadap Transparansi Penetapan Retribusi IPPT.....	115
TABEL IV.14	: Penilaian Responden Terhadap Pelaksanaan Sosialisasi IPPT	116
TABEL IV.15	: Penilaian Responden Terhadap Pengawasan Pelaksanaan IPPT	118
TABEL IV.16	: Penilaian Responden Terhadap Pemberian Sanksi	119
TABEL IV.17	: Penilaian Responden Terhadap Bentuk Sanksi.....	120
TABEL IV.18	: Penilaian Responden Terhadap Pemberian Reward	121
TABEL IV.19	: Penilaian Responden Terhadap Bentuk Reward IPPT	121
TABEL IV.20	: Penilaian Responden Terhadap Kelengkapan Peraturan IPPT	123
TABEL IV.21	: Penilaian Responden Terhadap Kualitas Peraturan IPPT	123
TABEL IV.22	: Pengetahuan Responden Tentang IPPT	125
TABEL IV.23	: Pemahaman Responden Tentang Pengertian IPPT	126

TABEL IV.24	: Pemahaman Responden Tentang Fungsi IPPT	126
TABEL IV.25	: Pemahaman Responden Tentang Sanksi Pelanggaran IPPT...	127
TABEL IV.26	: Pengetahuan Responden Tentang Rencana Tata Ruang	128
TABEL IV.27	: Pemahaman Responden Tentang Fungsi Rencana Tata Ruang	129
TABEL IV.28	: Pemahaman Responden Tentang Sanksi Pelanggaran Rencana Tata Ruang	129
TABEL IV.29	: Kinerja Kelembagaan IPPT	146
TABEL IV.30	: Hubungan Kinerja Kelembagaan IPPT dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan	146
TABEL IV.31	: Kinerja Pelaksanaan IPPT.....	147
TABEL IV.32	: Hubungan Kinerja Pelaksanaan IPPT dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan	148
TABEL IV.33	: Kinerja Pengawasan IPPT.....	148
TABEL IV.34	: Hubungan Kinerja Pengawasan IPPT dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan	149
TABEL IV.35	: Kinerja Kebijakan Perundang-Undangan IPPT	149
TABEL IV.36	: Hubungan Kinerja Kebijakan Perundang-Undangan IPPT Dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan.....	150
TABEL IV.37	: Pemahaman Masyarakat Terhadap IPPT	150
TABEL IV.38	: Hubungan Pemahaman Masyarakat Terhadap IPPT Dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan.....	151
TABEL IV.39	: Pemahaman Masyarakat Terhadap Tata Ruang.....	151
TABEL IV.40	: Hubungan Pemahaman Masyarakat Terhadap Rencana Tata Ruang dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan	152
TABEL IV.41	: Kriteria dan Korelasi Setiap Variabel Terhadap Kesesuaian Penggunaan Lahan	153
TABEL IV.42	: Rangkuman Penyebab Ketidakefektifan IPPT dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang	159

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	: Peta Lokasi Penelitian.....	14
GAMBAR 1.2	: Peta Kecamatan Ngaglik.....	15
GAMBAR 1.3	: Bagan Posisi Penelitian Terhadap Pembangunan Wilayah dan Kota	17
GAMBAR 1.4	: Alur Kerangka Pikir Penelitian Efektifitas IPPT Sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	20
GAMBAR 1.5	: Alur Kerangka Pikir Mikro Penelitian Efektifitas IPPT Sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang	23
GAMBAR 1.6	: Bagan Uji Korelasi Antar Variabel.....	40
GAMBAR 3.1	: Peta Administrasi Kecamatan Ngaglik	60
GAMBAR 3.2	: Peta Kecamatan Ngaglik terhadap Kabupaten Sleman.....	61
GAMBAR 3.3	: Peta Kawasan Lindung.....	66
GAMBAR 3.4	: Peta Arah Strategi dan Program Pengelolaan Ruang Wilayah Kabupaten Sleman.....	67
GAMBAR 3.5	: Peta Bahaya Alami Kabupaten Sleman	68
GAMBAR 3.6	: Peta Pemanfaatan Ruang Kabupaten Sleman	74
GAMBAR 3.7	: Peta Arah Kawasan Perkotaan Kabupaten Sleman	75
GAMBAR 3.8	: Peta Rencana Umum Tata Ruang Kota Ngaglik.....	78
GAMBAR 3.9	: Peta Rencana Detail Tata Ruang Kota Ngaglik dan Sekitarnya.....	79
GAMBAR 3.10	: Peta Rencana Detail Tata Ruang Sariharjo dan Sekitarnya.....	80
GAMBAR 3.11	: Bagan Alur Perizinan IPPT.....	87
GAMBAR 3.12	: Bagan Alur Perizinan IPPT yang Kewenangannya telah Didelegasikan ke BPPD	88
GAMBAR 3.13	: Bagan Struktur Organisasi BPPD Kab. Sleman	92

GAMBAR 4.1	: Maraknya Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Sleman Salah Satu Yang Mengakibatkan Tingginya Tingkat Perubahan Penggunaan Lahan	96
GAMBAR 4.2	: Perang Promosi Perumahan	97
GAMBAR 4.3	: Bagan Lompatan Dokumen Perencanaan	100
GAMBAR 4.4	: Peta Sebaran Responden	102
GAMBAR 4.5	: Peta Sebaran Pelanggaran IPPT	104
GAMBAR 4.6	: Peta Visualisasi Kesesuaian IPPT	105
GAMBAR 4.7	: Kompleks Kios Yang Dibangun Setelah IPT Keluar.....	106
GAMBAR 4.8	: Usaha Rumah Makan yang Dibangun Setelah IPT Keluar	106
GAMBAR 4.9	: Status Tanah Telah Dikeringkan (IPPT) Namun Di Lapangan Masih dalam Kondisi Sawah (IPPT Alasan Bagi Waris)	107
GAMBAR 4.10	: Lahan yang Telah Ditelantarkan Setelah IPPT Dikeluarkan	108
GAMBAR 4.11	: Izin Tempat Tinggal yang Diubah Menjadi Tempat Usaha Dipinggir Jalan	109
GAMBAR 4.12	: Pembangunan Perumahan yang Menggunakan Lahan Sawah dan Terpisah dengan Pemukiman Lain	109
GAMBAR 4.13	: Salah Satu Bentuk Pelanggaran IPPT dan Tata Ruang Pembangunan Rumah Tinggal Di Lahan Persawahan Irigasi Teknis.....	110
GAMBAR 4.14	: Hasil Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pelanggaran Penggunaan Lahan	154
GAMBAR 4.15	: Bagan Ringkasan Hasil Analisis	158
GAMBAR 5.1	: Bagan Kondisi, Upaya dan Harapan dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	165

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A	: Daftar Pertanyaan/Kuesioner	170
LAMPIRAN B	: Distribusi Jawaban Responden	176
LAMPIRAN C	: Tabel IV.A.1 s.d. Tabel IV.A.34.....	178
LAMPIRAN D	: Tabel Distribusi Chi Square.....	190
LAMPIRAN E	: Contoh IPPT.....	191
LAMPIRAN F	: Riwayat Hidup Penulis.....	192

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam proses penataan ruang, pergeseran fungsi lahan hampir mustahil untuk dihindarkan. Pergeseran fungsi lahan yang berlangsung pesat di berbagai daerah memanifestasikan perbenturan antar kepentingan yang berbeda dan sering mengemuka sebagai isu ke-tataruang-an. Penataan ruang merupakan proses yang meliputi perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang. (Tulung, 2004).

Oleh karena itu, pengendalian pemanfaatan ruang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses penataan ruang. Pemanfaatan ruang di banyak daerah di Indonesia, dalam pelaksanaannya sering atau tidak selalu sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Ketidaksesuaian atau pelanggaran tersebut disebabkan oleh beberapa faktor antara lain, tekanan perkembangan pasar terhadap ruang, belum jelasnya mekanisme pengendalian dan lemahnya penegakan hukum (*law enforcement*). Kecenderungan penyimpangan tersebut dapat terjadi karena produk rencana tata ruang kurang memperhatikan aspek-aspek pelaksanaan (pemanfaatan ruang) atau sebaliknya bahwa pemanfaatan ruang kurang memperhatikan rencana tata ruang.

Syahid, (2003) mengatakan, pengendalian pemanfaatan ruang pada saat ini tidak efisien dan efektif, karena instrumen perizinan yang merupakan langkah awal dalam pengendalian pemanfaatan ruang seringkali saling bertentangan dan bahkan melanggar rencana tata ruang yang ada. Disisi lain, meningkatnya kegiatan pembangunan berakibat pada kebutuhan akan lahan bertambah, hal ini berakibat alokasi peruntukan

lahan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang tidak lagi mampu mengakomodasi perkembangan yang terjadi, sehingga terjadi pelanggaran-pelanggaran tersebut.

Pemanfaatan lahan sangat dipengaruhi oleh tuntutan pelaku pasar, berkembang pesat dan sebagian besar menerobos ke dalam fungsi lahan kegiatan lain. Akibatnya muncul fenomena perubahan pemanfaatan lahan yang sering kali menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan dan transportasi. Oleh karena itu diperlukan upaya pengendalian pemanfaatan lahan yang dirumuskan berdasarkan pola perkembangan pemanfaatan lahan dan kesesuaiannya dengan tata ruang (Susanti, 2004).

Untuk mengendalikan pemanfaatan ruang telah diatur dengan kebijakan dalam penyusunan RTRW melalui mekanisme pengendalian, dimana dalam mekanisme tersebut terdapat kegiatan pengawasan dan penertiban. Kegiatan tersebut dimaksudkan untuk mengawal berjalannya RTRW secara konsisten. Sedangkan instrumen yang digunakan adalah melalui mekanisme perizinan pemanfaatan ruang seperti izin prinsip, izin lokasi dan perizinan lain yang berhubungan dengan pemanfaatan ruang, termasuk di dalamnya izin mendirikan bangunan.

Sejalan dengan kebijakan penataan ruang secara nasional di Kabupaten Sleman rencana tata ruang dituangkan dalam RTRW mulai diundangkan melalui peraturan daerah pada tahun 1994 dan berlaku sampai tahun 2004. Dalam kurun waktu berjalannya peraturan tersebut sempat dilakukan peninjauan kembali pada tahun anggaran 1997/1998, namun belum dapat diproses formalitasnya. Mulai tahun 2003 telah dilakukan penyusunan kembali RTRW untuk masa berlaku sepuluh tahun mendatang yaitu 2005- 2015, namun sampai akhir tahun 2005 belum bisa ditetapkan

melalui peraturan daerah sebagai hukum positif. Untuk menjabarkan RTRW tersebut, sampai tahun 2001 telah disusun RDTRK maupun RUTRK sebanyak 30 rencana di ibu kota kecamatan dan di kawasan yang tumbuh cepat.

Disamping itu telah dilaksanakan penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) batas Kota Yogyakarta-Ringroad Maguwoharjo, dan kawasan Rusunawa di Padukuhan Gemawang Sinduadi Mlati, sehingga dalam rangka penataan ruang di Kabupaten Sleman hingga saat ini telah tersedia dokumen tata ruang kota di 17 kota kecamatan, 7 rencana detail tata ruang kawasan, dan 6 rencana tata bangunan dan lingkungan.

Guna meningkatkan efektifitas pemanfaatan ruang dilakukan upaya pengendalian tata ruang melalui Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), *site plan* dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). IPPT sendiri merupakan izin awal dalam pemanfaatan lahan, sehingga *site plan* dan IMB bisa diberikan apabila seseorang atau badan telah mendapatkan IPPT terlebih dahulu. Izin ini harus didapat oleh masyarakat sebelum menggunakan lahan untuk berbagai kepentingan yang berdampak kepada struktur ekonomi, sosial budaya, lingkungan dan sesuai dengan tata ruang, sehingga IPPT menjadi tolak ukur bagi keberhasilan sebuah produk tata ruang ditinjau dari kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana pemanfaatan ruang yang ada dalam rencana tata ruang tersebut.

Sebagai sebuah instrumen pengendalian pemanfaatan ruang, IPPT baru dilaksanakan sejak ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001. Peraturan daerah ini mengakomodasi dan mengintegrasikan berbagai jenis izin pemanfaatan lahan atau penggunaan lahan yang ada seperti izin lokasi dan izin prinsip yang sebelumnya dilaksanakan oleh berbagai instansi di daerah, seperti BPN dan

Bagian Tata Pemerintahan di Sekretariat Daerah. Lebih terintegrasi lagi pelaksanaannya setelah dibentuk Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) pada tahun 2004 yang mempunyai kewenangan melaksanakan urusan daerah di bidang pertanahan termasuk pengendaliannya.

Sebagai sebuah kebijakan atau peraturan yang baru, dimana Izin Peruntukan Penggunaan Tanah digunakan sebagai salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di daerah, maka diperlukan sosialisasi tentang keberadaannya dikaitkan dengan upaya pengendalian pemanfaatan ruang daerah. Demikian juga upaya mensosialisasikan Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) yang secara langsung menangani pengendalian pemanfaatan ruang dengan memberikan pelayanan IPPT kepada masyarakat. Pertanyaan yang muncul adalah “Apakah IPPT sebagai salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang bisa menjamin tidak adanya pelanggaran pemanfaatan ruang atau sudahkah IPPT ditaati dalam penerapannya di lapangan oleh para pemegang izin tersebut?” Karena pada kenyataannya masih banyak dijumpai pelanggaran pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman akibat berbagai faktor dan alasan. Salah satu alasan rendahnya tingkat ketaatan masyarakat terhadap perizinan penggunaan lahan atau adanya pelanggaran adalah pemahamannya terhadap IPPT dan rencana tata ruang itu sendiri. Oleh karena itu untuk mengetahui bagaimana Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) tersebut efektif atau tidak dalam mengendalikan pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman perlu dilakukan kajian dan analisa, sehingga dalam penelitian ini kami bermaksud meneliti fenomena tersebut khususnya ditinjau dari sisi masyarakat sebagai pengguna IPPT terhadap pemahamannya dan persepsinya tentang IPPT dan rencana tata ruang serta bagaimana kinerja IPPT itu sendiri.

1.2 Rumusan Masalah

Sejak tahun 1988-2002 di Kabupaten Sleman atau selama 14 tahun terdapat peningkatan lahan terbangun yang sebelumnya sawah, tegalan dan peruntukan lain di semua wilayah kecamatan. Dalam kurun waktu tersebut peningkatan peruntukan pekarangan (*build up area*) sebesar 867 ha (1,5% dari total wilayah Kabupaten Sleman), yang terutama berasal dari lahan sawah (697 ha; 2,7% dari total lahan sawah 1988), sebagian besar lainnya dari kategori lain-lain yang meliputi lahan tandus, belukar dan hutan (143,6 ha) dan sebagian kecil tegalan (26 ha). Bila diperhatikan secara keruangan, pergeseran penggunaan lahan terjadi pada kawasan-kawasan yang tumbuh menjadi perkotaan di sepanjang jalan-jalan utama dan di sekitar kawasan perguruan tinggi. Jalan-jalan yang pesat pertumbuhannya seperti Jalan Ringroad Utara dan Ringroad Barat, Jalan Yogya-Prambanan, Jalan Godean, Jalan Kaliurang, Jalan Yogya-Magelang dan Jalan Yogya-Wates. Sedangkan kawasan perguruan tinggi yang berkembang pesat adalah UII di Kecamatan Pakem dan Ringroad Utara berdampingan dan satu kompleks dengan UPN Veteran dan STIE-YKPN di daerah Seturan, AMP-YKPN di Jalan Tentara Pelajar, serta UTY di *Ringroad* Barat.

Perubahan-perubahan tersebut hanya perubahan yang secara administrasi tercatat, namun perubahan lahan lain yang tidak tercatat diindikasikan juga besar. Tumbuhnya perumahan-perumahan baru ikut memberikan konstribusi yang cukup besar pada perubahan fungsi lahan. Wilayah Kabupaten Sleman telah menjadi tujuan utama masyarakat Yogyakarta dan pendatang untuk bertempat tinggal, terkait dengan tingkat perkembangan kegiatan-kegiatan perkotaan yang diiringi dengan meningkatnya aksesibilitas dan ketersediaan prasarana permukiman serta kualitas lingkungan yang relatif nyaman, cukup ketersediaan air dan temperatur rata-rata yang optimal,

(Bappeda Sleman dan PSPPR-UGM Yogyakarta, 2003). Oleh karena itu pada wilayah-wilayah yang agak jauh dari pusat kota pertumbuhan rumah dipicu adanya pembangunan perumahan berkelompok yang dikembangkan oleh para *developer* maupun oleh masyarakat desa secara individual.

Pada tahun 2005 tercatat sebanyak lebih dari 100 izin pembangunan perumahan masuk di Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) Kabupaten Sleman. Pada tahun tersebut juga telah diterbitkan izin perubahan peruntukan tanah sebanyak 866 obyek dan sebanyak 117 obyek terpaksa ditolak. “Sebagian besar penolakan yang dikeluarkan tersebut disebabkan adanya ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang sebesar 99 persen. Selebihnya, berdasarkan kasus tertentu misalnya pembangunan yang menyebar dan meloncat” (www.sleman.go.id/pertanahan/bppdsleman). Penolakan tersebut telah menyelamatkan atau mengendalikan lahan seluas 11,69 hektar. Data tersebut juga merupakan data yang terekam di BPPD. Pada kenyataannya masih banyak perubahan alih fungsi lahan yang tidak melalui mekanisme perizinan atau berlangsung secara sporadis yang dilakukan oleh masyarakat secara individu maupun oleh para *developer*.

Dalam menyikapi tingginya perubahan guna lahan atau alih fungsi lahan tersebut, Pemerintah Kabupaten Sleman telah membuat instrumen pengendalian, sehingga diharapkan alih fungsi lahan yang terjadi senantiasa tetap merujuk pada fungsi penggunaan lahan yang telah diarahkan dalam RTRW. Sejak tahun 2001 telah ditetapkan Peraturan Daerah Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) yang mengatur segala sesuatu tentang perizinan alih fungsi lahan untuk berbagai kepentingan. IPPT adalah pemberian izin atas penggunaan tanah kepada orang pribadi atau badan dalam rangka kegiatan pembangunan fisik dan atau

untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya dan lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang.

Pada tahun 2003 dikeluarkan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 yang memberikan sebagian kewenangan bidang pertanahan kepada daerah, sehingga Kabupaten Sleman membentuk Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) pada awal tahun 2004 yang menangani kewenangan di bidang pertanahan termasuk mengendalikan terjadinya alih fungsi lahan atau pemanfaatan ruang dengan berpedoman pada rencana tata ruang.

Walaupun instrumen perizinan telah ditetapkan dan lembaga yang berfungsi sebagai pengendali telah terbentuk di Kabupaten Sleman, namun pada kenyataannya berbagai macam pelanggaran dalam pemanfaatan ruang masih saja terjadi. Kegiatan pengawasan dan penertiban yang dilakukan sering menjumpai pelanggaran, sehingga surat-surat teguran bagi pelanggaran pemanfaatan ruang dan pelanggaran perizinan masih rutin dilakukan. Hal ini menunjukkan bahwa instrumen perizinan (IPPT) yang dibuat oleh pemerintah daerah belum sepenuhnya bisa mengendalikan pemanfaatan ruang.

Dalam kaitannya dengan hal tersebut, Haeruman (1999:89) mengatakan bahwa penggunaan ruang kota oleh masyarakat sering menimbulkan masalah karena setiap pihak berusaha mengutamakan kepentingan masing-masing. Rencana tata ruang kota diharapkan dapat mencegah gejala tersebut, sehingga ruang yang digunakan oleh masyarakat dapat lebih efisien dan sesuai dengan kepentingan bersama secara menyeluruh.

Dengan melihat fenomena di atas, yaitu masih adanya alih fungsi lahan atau penggunaan lahan yang melanggar IPPT dan rencana tata ruang, maka masyarakat

dapat dikatakan belum sepenuhnya mentaati aturan-aturan yang ditetapkan dalam Perda tersebut. Walaupun sebagian sudah secara sadar mengurus perizinan guna menguatkan status hukum pengalihan fungsi lahan yang dilakukannya. Oleh karena itu untuk melihat bagaimana tingkat pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan tata ruang dan bagaimana IPPT mampu mengendalikan pemanfaatan ruang perlu dilakukan kajian tentang hal tersebut.

Dari sini dirumuskan permasalahan sebagai berikut: *“bagaimana pemahaman masyarakat terhadap IPPT sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dan terhadap rencana tata ruang, serta bagaimana mekanisme IPPT dalam mengendalikan pemanfaatan ruang?”*

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan penyusunan studi ini adalah untuk mengetahui kesesuaian atau ketidaksesuaian penggunaan lahan di lapangan dengan IPPT yang diberikan, menganalisis efektifitas IPPT dalam mengendalikan pemanfaatan ruang dan menganalisis pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang dan IPPT sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman serta mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi penyimpangan atau pelanggaran izin.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dan menganalisis kesesuaian penggunaan lahan di lapangan.
2. Menganalisis IPPT sebagai instrumen pengendalian guna lahan.

3. Menganalisis pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang dan IPPT.
4. Menganalisis hubungan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan.
5. Merekomendasikan tentang arahan kebijakan dalam pemberian IPPT yang dilakukan pemerintah, sehingga IPPT dapat menjadi instrumen pengendalian pemanfaatan ruang.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini terdiri dari dua hal, yaitu ruang lingkup substansial yang akan dibahas dalam kajian dan ruang lingkup spasial yang menggambarkan ruang dimana penelitian dilakukan dan dalam rentang waktu kapan data yang diperlukan untuk dilakukan analisa, dengan penjelasan masing-masing ruang lingkup sebagaimana uraian di bawah ini.

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Materi substansial penelitian difokuskan pada IPPT yang diberikan pada kegiatan-kegiatan pembangunan yang menggunakan lahan. IPPT adalah pemberian izin atas penggunaan tanah kepada orang pribadi atau badan dalam rangka kegiatan pembangunan fisik dan atau untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya dan lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang.

IPPT yang yang dikeluarkan tersebut meliputi lima jenis perizinan dalam bidang penggunaan tanah, yaitu: *pertama* izin lokasi yaitu izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki oleh perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal, dengan

batasan keluasan; 1) untuk usaha pertanian > 25 hektar, 2) untuk usaha non pertanian > 1 hektar. *Kedua* izin pemanfaatan tanah yaitu izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan kegiatan dan atau kegiatan yang mengakibatkan perubahan peruntukan tanah pada bangunan/usaha yang dilakukan, dengan batasan keluasan; 1) untuk usaha pertanian ≤ 25 hektar, 2) usaha non pertanian ≤ 1 hektar. *Ketiga* izin perubahan penggunaan tanah yaitu izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi/perseorangan, dengan ukuran seluas-luasnya 5000 m². *Keempat*, izin konsolidasi tanah yaitu izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki kumpulan orang pribadi atau badan yang akan melaksanakan penataan kembali penguasaan tanah, penggunaan tanah, dan usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat/pemilik tanah pada lokasi tersebut untuk kepentingan umum sesuai tata ruang. *Kelima* izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu izin peruntukan penggunaan tanah yang diperlukan oleh instansi pemerintah yang akan melaksanakan pengadaan tanah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Sedangkan dari kelima jenis IPPT tersebut, diambil jenis IPT (Izin Pemanfaatan Tanah) dan IPPT (Izin Perubahan Penggunaan Tanah). Hal ini didasari bahwa berdasarkan data jenis IPPT yang dikeluarkan oleh BPPD pada tahun 2004 dan 2005 sebagian besar adalah kedua jenis tersebut yaitu sebesar 97,09% atau sejumlah 1604 izin dari 1652 izin yang dikeluarkan. Hal ini menunjukkan bahwa perubahan lahan yang terjadi lebih banyak disebabkan oleh permohonan IPT dan IPPT tersebut.

Oleh karena itu jenis izin lain kurang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan lahan yang terjadi dari segi jumlah perizinan. Dengan demikian kajian yang dilakukan lebih tepat difokuskan pada kedua jenis izin tersebut, IPT dan IPPT.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Dalam penelitian ini ruang lingkup spasialnya adalah di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman. Kecamatan Ngaglik merupakan satu diantara 17 kecamatan yang berada di Kabupaten Sleman, terdiri dari enam desa yakni Desa Sardonoarjo, Desa Sariharjo, Desa Donoharjo, Desa Sukoharjo, Desa Sinduharjo dan Desa Minomartani.. Kecamatan ini terletak di bagian tengah wilayah Kabupaten Sleman dan merupakan wilayah limpasan kota Yogyakarta bersama Kecamatan Depok yang berbatasan langsung dengan kota Yogyakarta. Sedangkan kurun waktu yang akan dianalisis yaitu peristiwa yang terjadi sejak dibentuknya Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) sebagai lembaga yang menangani perizinan di bidang pertanahan (IPPT) berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, yaitu tahun dari 2004 sampai dengan akhir tahun 2005. Pengambilan lokasi ini didasarkan bahwa pada kurun waktu tersebut di atas, izin yang paling banyak dikeluarkan berlokasi di Kecamatan Ngaglik ini, yaitu sebesar 18,28% dibandingkan dengan wilayah kecamatan lainnya. Selain itu wilayah Kecamatan Ngaglik menunjukkan perkembangan yang sangat pesat dalam kurun waktu lima tahun belakangan. Pemicu utama perkembangan di wilayah ini adalah tumbuhnya perumahan-perumahan yang dibangun oleh para pengembang dalam jumlah yang cukup banyak. Selain itu juga berdirinya hotel Grand Hyat dan Perguruan Tinggi AMP YKPN di wilayah Sariharjo. Lebih lengkapnya sebagaimana tabel berikut.

TABEL I.1
BANYAKNYA IPPT PER JENIS IPPT DAN PER KECAMATAN
TAHUN 2004 DAN 2005

Nomor	Kecamatan	Izin Lokasi	Izin Pemanfaatan Tanah	Izin Perubahan Penggunaan Tanah	Izin Konsolidasi Tanah	Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	Jumlah	Persentase
1	Moyudan	-	-	6	-	-	6	0,36
2	Minggir	-	1	2	-	1	4	0,24
3	Seyegan	-	3	29	-	1	33	2,00
4	Godean	-	24	66	-	-	90	5,45
5	Gamping	6	44	226	1	3	280	16,95
6	Tempel	-	6	30	-	-	36	2,18
7	Sleman	1	15	93	-	1	110	6,66
8	Mlati	2	50	102	-	-	154	9,32
9	Depok	7	114	130	-	7	258	15,62
10	Berbah	2	8	48	-	1	59	3,57
11	Ngaglik	1	64	236	-	1	302	18,28
12	Ngemplak	2	18	92	-	1	113	6,84
13	Pakem	-	8	49	-	1	58	3,51
14	Turi	-	-	10	-	1	11	0,67
15	Cangkringan	2	-	8	-	-	10	0,61
16	Kalasan	1	31	63	1	2	98	5,93
17	Prambanan	1	5	23	-	1	30	1,82
	Jumlah	25	391	1213	2	21	1.652	100,00
	Persentase	1,51	23,67	73,43	0,12	1,27	100,00	

Sumber: BPPD Sleman 2006, diolah

Hal ini menunjukkan tingkat perubahan penggunaan lahan tertinggi di Kabupaten Sleman terletak di kecamatan ini. Selain itu juga menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan di kecamatan ini demikian cepat dibandingkan dengan kecamatan-kecamatan lain. Hal ini bisa dipahami karena arah perkembangan Kabupaten Sleman cenderung ke Utara, dimana Ngaglik terletak di utara Kecamatan Depok. Kecamatan Depok sendiri merupakan kecamatan di Kabupaten Sleman yang menunjukkan ciri perkotaannya secara fisik dan merupakan aglomerasi dari Kota Yogyakarta. Oleh karena limpahan perkembangan Kota Yogyakarta yang tidak tertampung lagi di Kecamatan Depok kemudian meluber ke arah Kecamatan Ngaglik

yang berbatasan di utaranya. Peta lokasi penelitian sebagaimana gambar 1.1 dan gambar 1.2.

1.4.3 Posisi Penelitian

Dalam studi perencanaan wilayah dan kota, penelitian ini merupakan bentuk studi dalam substansi struktur ruang wilayah dan kota. Studi-studi yang telah dilakukan dan menjadi referensi dalam penyusunan tesis ini antara lain dijelaskan dalam tabel I. 2 berikut.

**TABEL I.2
POSISI PENELITIAN**

No.	Judul Tesis	Lokasi Penelitian	Nama
1.	Efektifitas Pemanfaatan Rencana Tata Ruang Kota ke dalam Proses Perizinan Lokasi di Kota Tanjungpinang	Kota Tanjungpinang	Sri Ayodya
2.	Evaluasi Pelaksanaan RTRW pada Program Pembangunan Kota Batam	Kota Batam	Supriyanto
3.	Tipologi Kecamatan dalam Pelaksanaan Breakdown Pelayanan IMB di Kota Semarang	Kota Semarang	Hari Soesilo
4.	Pengendalian Pemanfaatan Ruang melalui Instrumen Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Penggunaan Bangunan di Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan	Jakarta Selatan	Nurhidayat Budi Handoko
5.	Tingkat Kepatuhan Masyarakat Terhadap Peraturan IMB sebagai Perangkat Pengendali Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar	Kabupaten Karanganyar	Agus Cipto Waluyo
6.	Advice Planning sebagai Pengendali Guna Lahan di Kota Malang	Kota Malang	Sugeng Hari Purwanto
7.	Pemanfaatan Rencana Tata Ruang dalam Penyusunan Usulan Program Pembangunan di Kabupaten Ciamis	Kabupaten Ciamis	Nina Munawwarah
8.	Efektifitas Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman	Kabupaten Sleman	Alhalik

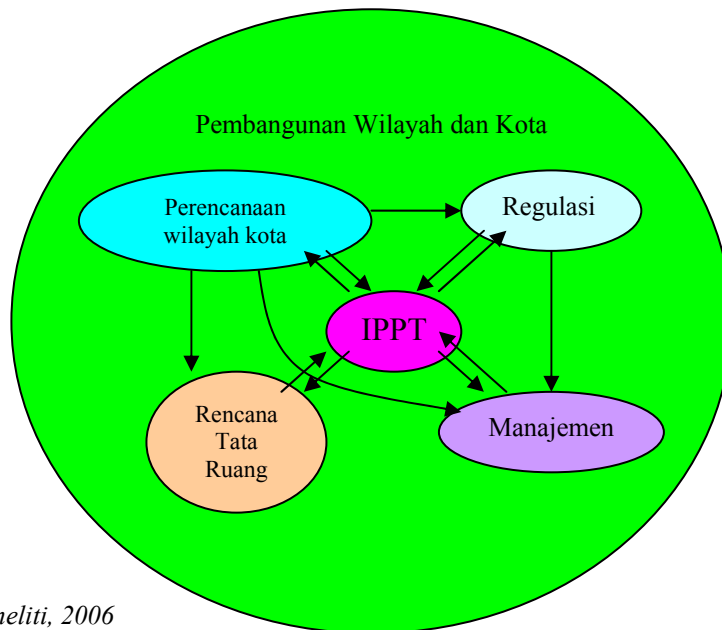
Sumber: Analisis Peneliti, 2006

Peta Lokasi Penelitian 1.1

Peta Kecamatan Ngaglik 1.2

Pembahasan dalam penelitian ini merupakan pembahasan tentang pengendalian pemanfaatan ruang dengan melihat salah satu instrumen pengendaliannya. Dalam hal ini, khususnya di Kabupaten Sleman salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan dengan mekanisme izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT). Dengan demikian jika dikaitkan dengan studi perencanaan dan pembangunan wilayah dan kota, maka penelitian ini menilai sejauhmana proses perencanaan dan implementasi dapat dilakukan secara konsisten.

Guna memberikan sumbangan dalam ilmu pembangunan wilayah dan kota, penelitian ini memberikan kontribusi pada pelajaran dan pengalaman dalam pengendalian pemanfaatan ruang secara umum. Dalam IPPT terkandung aspek manajemen pengendalian pemanfaatan ruang, aspek regulasi yang digunakan dalam pengendalian ruang dan juga aspek perencanaan pengendalian pemanfaatan ruang. Pengalaman ini akan memberikan bukti empirik atas teori-teori yang berhubungan dengan aspek-aspek tersebut, apakah mendukung teori, menambah teori atau bahkan membantah teori yang ada. Sebagaimana dalam ilmu pembangunan wilayah dan kota yang memerlukan perencanaan pembangunan, membutuhkan adanya regulasi, manajemen dan juga perencanaan pengendalian pemanfaatan lahan, IPPT menjadi bagian kecil dalam lingkup manajemen yang luas dalam pembangunan wilayah dan kota. IPPT juga memberikan kontribusi pelajaran bagi aspek perencanaan, manajemen dan regulasi pengendalian tata ruang serta perencanaan wilayah dan kota. Jadi dapat dikatakan bahwa dengan mempelajari IPPT sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang akan memberikan gambaran secara empirik, apakah teori pengendalian pemanfaatan lahan bisa terbukti baik dalam praktek di lapangan. Sebagai gambaran posisi ini bisa dijelaskan dalam bagan berikut.



Sumber: Peneliti, 2006

GAMBAR 1.3
BAGAN POSISI PENELITIAN TERHADAP PEMBANGUNAN WILAYAH
DAN KOTA

1.5 Kerangka Pemikiran

Penelitian ini berangkat dari ditetapkannnya Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang yang berimplikasi pada pemerintah daerah untuk menyusun kebijakan penataan ruang daerah. Proses perencanaan penataan ruang daerah menghasilkan rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang menjadi dasar bagi pelaksanaan pembangunan secara keruangan atau bersifat spasial. Rencana tata ruang menjadi dasar bagi perencanaan pembangunan pemerintah melalui program dan kegiatan yang dilaksanakan setiap tahun, demikian juga menjadi pijakan semua unsur daerah untuk mentaati, termasuk pihak swasta dan masyarakat.

Dalam undang-undang tersebut diatur bahwa proses perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian tata ruang harus senantiasa melibatkan peran aktif masyarakat sebagai bentuk tanggung jawab bersama dalam pembangunan daerah. Hal ini mengisyaratkan bahwa tanggung jawab terhadap penyusunan, pemanfaatan dan

pengendalian pemanfaatan ruang tidak semata-mata menjadi kewajiban pemerintah namun menjadi kewajiban bersama antar *stakeholders* di daerah.

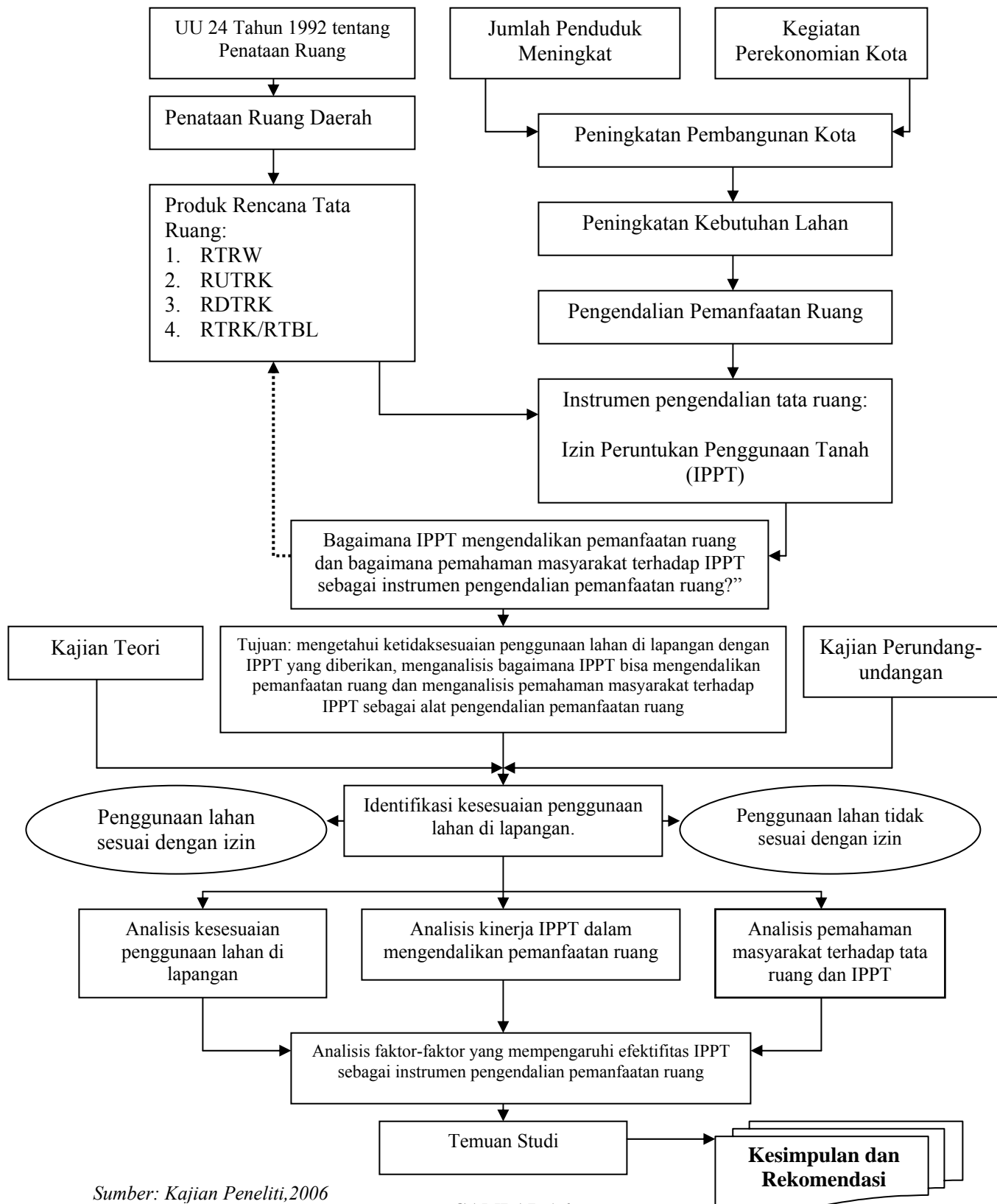
Kebijakan rencana tata ruang selanjutnya dioperasionalkan dalam bentuk rencana yang lebih detail, seperti RTURK, RDTRK, RTRK atau RTBL yang masing-masing mempunyai tingkatan ketelitian atau tingkat kerincian yang berbeda. Rencana inilah yang kemudian menjadi acuan bagi pemerintah untuk pedoman pengendalian pemanfaatan lahan, dengan instrumen pengendalian yang dipakai antara lain adalah izin-izin pemanfaatan ruang atau lebih jelasnya izin-izin di bidang pemanfaatan lahan atau ruang. Di Kabupaten Sleman izin pemanfaatan atau penggunaan lahan diatur dalam bentuk peraturan daerah dan diwadahi dalam bentuk izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT). Izin ini menjadi izin awal atau dasar bagi semua pihak yang akan melakukan aktivitas di atas lahan.

Di sisi lain dengan semakin meningkatnya pembangunan, baik di skala kota maupun daerah membutuhkan lahan yang terus meningkat. Sedangkan ketersediaan lahan sebagai sumber daya alam terbatas dan tidak akan pernah bertambah. Oleh karena itu sering terjadi konflik dalam penggunaan lahan, baik konflik dalam hal kepemilikan, penguasaan maupun konflik peruntukannya dikaitkan dengan arahan fungsi lahan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Konflik ini juga terjadi sebagai konflik horizontal antar masyarakat, maupun konflik vertikal antara pemerintah dengan masyarakat. Konflik antara pemerintah dengan masyarakat bisa terjadi karena kebutuhan penggunaan lahan, artinya ketika pemerintah memerlukan lahan maka akan melakukan pengadaan tanah dengan jalan membebaskan lahan masyarakat dengan cara menyewa, membeli atau mencabut hak atas tanah yang hal ini sering kali menimbulkan masalah yang berkepanjangan dan menghambat pembangunan. Konflik lain yang

terjadi adalah kepentingan pemerintah untuk mengendalikan pemanfaatan ruang melalui rencana yang diatur dalam rencana tata ruang dengan kebutuhan masyarakat untuk melakukan aktivitas di atas lahan yang dimiliki atau dikuasai sering kali tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Oleh karena itulah, untuk mengetahui sejauhmana IPPT dalam pengendalian pemanfaatan ruang, penelitian ini mencoba menganalisa hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan IPPT. Hal pertama yang dilakukan dengan melihat atau mengidentifikasi sejauhmana kesesuaian penggunaan lahan berdasarkan IPPT dengan kondisi empirik dilapangan. Dari identifikasi tersebut kemudian dilakukan analisis bagaimana kesesuaian penggunaan lahan, analisis terhadap kinerja IPPT dalam pengendalian pemanfaatan ruang, analisis pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan rencana tata ruang serta analisis faktor-faktor yang mempengaruhi ketidaksesuaian penggunaan lahan. Hasil analisis tersebut akan digunakan untuk membuat kesimpulan dan menyusun rekomendasi tentang arahan kebijakan pengendalian ruang melalui IPPT kepada pemerintah daerah. Secara singkat dapat digambarkan alur pemikiran tersebut dalam gambar 1.4.

Sedangkan secara mikro, penelitian ini berangkat dari adanya teori penataan ruang yang seharusnya dengan perencanaan yang ada maka pemanfaatan ruang di daerah berjalan sesuai dengan rencana atau tidak terjadi pelanggaran rencana tata ruang. Namun pada kenyataannya pelanggaran terhadap rencana tata ruang masih banyak terjadi. Hal ini menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang sebagai bagian dari proses penataan ruang tidak berjalan sebagaimana mestinya. Pelanggaran banyak dilakukan oleh masyarakat dan bahkan pemerintah sendiri yang nota bene berkewajiban mengendalikan pemanfaatan ruang tersebut.



GAMBAR 1.4
ALUR KERANGKA PIKIR PENELITIAN EFEKTIFITAS IPPT
SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALIAN
PEMANFAATAN RUANG

Dengan kondisi tersebut maka diperlukan adanya mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang, agar rencana tata ruang ditaati. Pemanfaatan ruang harus senantiasa memperhatikan daya dukung lingkungan sehingga kesinambungan keberadaan ruang akan terjaga bagi generasi yang akan datang. Sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan tata ruang salah satunya adalah izin pemanfaatan ruang. Di Kabupaten Sleman salah instrumen pengendalian pemanfaatan ruang adalah melalui mekanisme izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT), sebagai syarat awal bagi seluruh penggunaan lahan. Perizinan ini ditetapkan dengan Peraturan daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. IPPT ini terdiri dari lima jenis perizinan yang berkaitan dengan penggunaan lahan yaitu:

- 1) Izin Lokasi;
- 2) Izin pemanfaatan tanah;
- 3) Izin perubahan penggunaan tanah atau yang lebih dikenal dengan izin pengeringan;
- 4) Izin konsolidasi tanah; dan
- 5) Izin penetapan pembangunan untuk kepentingan umum.

Dengan perizinan tersebut tidak ada perubahan penggunaan lahan yang tidak seizin pemerintah, dengan keluasan berapa pun, sehingga diharapkan pemanfaatan ruang benar-benar terkendali.

Melalui peraturan daerah tersebut diharapkan seluruh penggunaan lahan akan bisa dikendalikan, yang pada akhirnya pemanfaatan ruang sebagai pengejawantahan rencana tata ruang wilayah dapat dijalankan sesuai yang diharapkan. Oleh karena itu untuk mengetahui sejauhmana IPPT tersebut dilakukan atau dipraktekkan oleh masyarakat terutama dalam hal kesesuaian izin dengan pemanfatan di lapangan perlu dilakukan kajian atau penelitiannya.

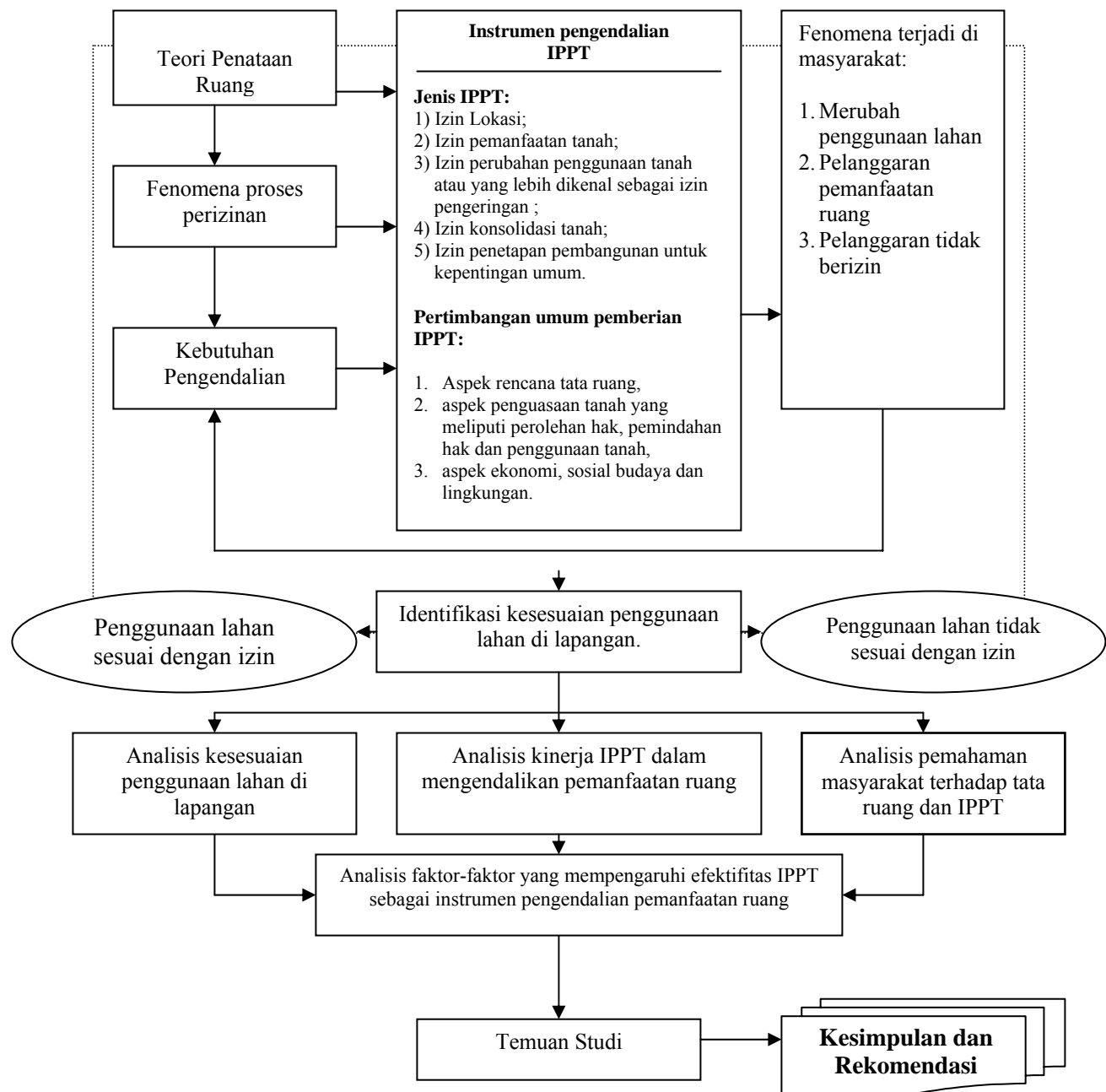
Kajian yang dilakukan adalah menyangkut izin-izin yang dikeluarkan mulai tahun 2004 sampai dengan tahun 2005. Tahun 2004 adalah awal berdirinya Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman sebagai institusi yang bertanggung jawab terhadap pengendalian pertanahan di daerah. Kajian atau penelitian yang akan dilakukan ingin mencoba mencocokkan antara izin yang diberikan dengan praktek yang dilakukan oleh pemegang izin di lapangan, apakah sesuai dengan yang diizinkan atau tidak. Dengan melihat hal tersebut nantinya akan diketahui sejauhmana pelanggaran terjadi dan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pelanggaran tersebut. Pada akhirnya hasil penelitian tersebut akan digunakan untuk memberikan rekomendasi kepada pemerintah guna perbaikan selanjutnya dan guna penelitian lebih lanjut mengenai keefektifan IPPT sendiri. Lebih ringkasnya kerangka mikro tersebut dapat dijelaskan dalam gambar 1.5.

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan positivistik. Menurut Imam Suprayogo dan Tobroni, (2001:92-93) paradigma positivistik disebut juga dengan paradigma fakta sosial. Dalam paradigma ini, fenomena sosial dipahami sebagaimana fenomena alam, cara kerja ilmu sosial menggunakan metode ilmu alam yang disebut fisika sosial. Fenomena sosial dipahami dari perspektif luar (*other perspective*) berdasarkan teori-teori yang ada. Penelitian dengan menggunakan paradigma positivistik ini biasanya bertujuan untuk menjelaskan (*explanation*) mengapa suatu peristiwa terjadi, bagaimana frekuensinya (intensitasnya)

proses kejadiannya, hubungan antarvariabel, rekaman perkembangan, deskripsi, bentuk dan polanya.



Sumber: Kajian Peneliti, 2006

GAMBAR 1.5
ALUR KERANGKA PIKIR MIKRO PENELITIAN
EFEKTIFITAS IPPT SEBAGAI INSTRUMEN
PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

Sedangkan Slamet Iman Santosa, (1985:10) mengatakan dalam filsafat sains, positivisme ditandai dengan sistem MERK (materialistis, empiris, rasional, dan kuantitatif), yang sekaligus sebagai tahap-tahap perkembangan ilmu, yaitu sebagai berikut:

1. Sifat sensual-material, dan oleh karena itu, dapat diikuti, ditiru, dan dihayati oleh banyak orang sehingga menjadi objektif.
2. Sifat empiris, karena berdasarkan pengalaman manusia, tidak lagi dihubungkan dengan soal spiritual atau agama.
3. Sifat rasional, karena diolah dengan pikiran dan akal manusia sendiri.
4. Sifat kuantitatif, karena didasarkan pada pengukuran dan kesatuan.

Kaitannya dalam penelitian ini pendekatan positivistik dilakukan dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif, dengan penekanan pada pendekatan kuantitatif yang menggunakan angka-angka untuk menjelaskan fenomena sosial yang terjadi. Sedangkan pendekatan kualitatif digunakan untuk menterjemahkan data kuantitatif sehingga bisa dipahami. Penelitian kualitatif merupakan cara untuk memahami perilaku sosial sebagai upaya menjaring informasi secara mendalam dari suatu fenomena atau permasalahan yang ada di dalam kehidupan suatu obyek, dihubungkan dengan pemecahan suatu masalah, baik dari sudut pandang teoritis maupun empiris.

1.6.2 Metode Penelitian

Menurut Natsir (1986:51) metode penelitian merupakan suatu sistem dalam penelitian yang terdiri dari prosedur dan teknik yang perlu dilakukan dalam suatu penelitian. Prosedur memberikan kepada peneliti urutan pekerjaan yang harus

dilakukan dalam suatu penelitian, sedangkan teknik penelitian memberikan alat ukur apa yang diperlukan dalam pelaksanaan suatu penelitian.

Sejalan dengan pendekatan yang digunakan, maka penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif. Metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang akan menghasilkan data kualitatif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan suatu proses yang diamati. Data yang muncul berwujud kata-kata dan bukan rangkaian angka tersebut, dikumpulkan dalam aneka macam cara (observasi, wawancara, intisari dokumen, pita rekaman) dan biasanya ”diproses” kira-kira sebelum siap digunakan (melalui pencatatan, pengetikan, penyuntingan atau alih tulis), tetapi analisis kualitatif tetap menggunakan kata-kata, yang biasanya disusun ke dalam teks yang diperluas (Miles, 1992:15-16). Sedangkan metode kuantitatif dilakukan dengan penggunaan perhitungan secara statistik dengan menggunakan bantuan program SPSS.

1.6.2.1 Variabel dan Data

Penentuan variabel diperlukan untuk menentukan data dalam penelitian. Variabel sendiri merupakan gejala yang bervariasi, yang menjadi obyek penelitian. Variabel bisa berbentuk kualitatif atau kuantitatif, pemisahan ini penting untuk menentukan teknik analisis datanya (Arikunto, 2000:111). Penentuan variabel penelitian yang dapat diukur dan perumusan hubungan antara variabel adalah dua langkah yang sangat penting dalam penelitian sosial (Singarimbun, 1989:48).

Berdasarkan tujuan dan sasaran penelitian sebagaimana telah diuraikan di depan, dan kajian teori yang telah dibahas sebelumnya, maka variabel-variabel dan kebutuhan akan data yang diolah dalam penelitian ini adalah sebagaimana dalam tabel 1.3.

1.6.2.2 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Sesuai dengan kebutuhan data, teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan dua cara, yaitu teknik pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder. Pengumpulan data primer adalah pengumpulan data yang langsung dilakukan oleh peneliti kepada obyek penelitian langsung di lapangan, sedangkan pengumpulan data sekunder dilakukan melalui penelitian dan pengumpulan data terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian dan dilakukan di kantor-kantor pemerintah yang berhubungan dengan obyek studi, dan melalui *browsing* internet.

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data primer melalui 2 (dua) cara, yaitu dengan penyebaran kuesioner dan wawancara langsung. Pengumpulan data dengan penyebaran kuesioner disebut dengan metode kuesioner (*questionnaire method*). Informasi/data diperoleh melalui permintaan keterangan- keterangan kepada pihak yang memberikan keterangan atau jawaban (responden). Data yang diperoleh berupa jawaban-jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang tersusun dalam suatu daftar (Marzuki, 2002:58).

Kuesioner bersifat pertanyaan tertutup yang memberikan alternatif jawaban pasti, dan kuesioner terbuka dengan isian jawaban tertulis. Sedangkan wawancara akan dilakukan dengan pedoman wawancara yang disiapkan sesuai dengan tujuan dan sasaran penelitian sehingga pertanyaan terfokus dan ditambah pengembangan seperlunya di lapangan. Disamping, melalui kuesioner dan wawancara maka akan dilakukan observasi terbatas di lapangan untuk melihat kondisi faktual, termasuk pendokumentasian situasi dan kondisi lapangan sebagai data visual.

Selengkapnya teknik pengumpulan data dilakukan dengan:

1. Teknik Kuesioner

Teknik ini digunakan untuk mendapatkan data tentang penilaian masyarakat terhadap kinerja IPPT dan mengetahui tingkat pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan tata ruang.

2. Teknik *Browsing* Internet

Teknik ini dilakukan untuk menambah data dari kejadian yang lebih umum yang terjadi di dalam maupun di luar wilayah penelitian sehingga bisa menjadi data pelengkap penelitian.

3. Teknik Wawancara

Teknik ini dilakukan secara terbatas untuk memperoleh data yang diperlukan dari pihak pemerintah kabupaten dengan mewawancarai *key people* yang dianggap tahu.

4. Observasi Terbatas dan Pencocokan di Lapangan

Observasi dilakukan dengan mengunjungi kawasan sampel untuk melihat langsung kondisi yang ada dan pengumpulan data visual.

5. Teknik Dokumentasi

Teknik ini digunakan untuk pengumpulan data sekunder yang diperlukan dengan mempelajari dokumen-dokumen yang ada di instansi pemerintah.

Sesuai dengan pendekatan dan metode penelitian, maka pengolahan data akan dilakukan sebagai berikut:

1. Reduksi Data

Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari

TABEL I.3
VARIABEL DAN DATA YANG DIOLAH

No.	Sasaran Penelitian	Variabel	Indikator	Kebutuhan Data	Jenis Data	Sumber Data	Teknik Pengum- pulan Data
1.	Identifikasi kesesuaian penggunaan lahan di lapangan	Jenis penggunaan lahan: 1) ahan permukiman, meliputi perumahan termasuk pekarangan dan lapangan olah raga; 2) ahan jasa, meliputi perkantoran pemerintah dan swasta, sekolah, puskesmas dan tempat ibadah; 3) ahan perusahaan, meliputi pasar, toko, kios, dan tempat hiburan; dan 4) ahan industri, meliputi pabrik dan percetakan. 5) ahan perdagangan; 6) lahan pertanian; 7) lahan rekreasi; 8) lahan lainnya.	Perubahan penggunaan lahan dari fungsi yang diizinkan ke fungsi lain	Jenis perubahan penggunaan lahan dari fungsi yang diizinkan ke fungsi lain	Primer	Di Lapangan	Pencocokan/ pengamatan/ <i>check list</i>
2.	Analisis kinerja IPPT	1) Kelembagaan	- emampuan sumber daya manusia pegawai - oordinasi antar lembaga yang terkait dengan IPPT	- ingkat kemampuan sumber daya manusia - agaimana koordinasi antar lembaga yang terkait dengan IPPT	Primer	Responden dan instansi	Kuesioner dan wawancara

		2) Pelaksanaan pelayanan IPPT	<div><div>- elayanan</div><div>- ekanisme/Prosedur</div><div>- ransparansi</div></div>	<div><div>- ingkat pelayanan</div><div>- agaimana mekanisme/prosedur IPPT</div><div>- agaimana transparansi dalam pelayanan IPPT</div></div>	Primer	Responden	Kuesioner
No.	Sasaran Penelitian	Variabel	Indikator	Kebutuhan Data	Jenis Data	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data
		3) Pengawasan IPPT	<div><div>- elaksanaan pengawasan</div><div>- enerapan sanksi</div><div>- emberian insentif/reward</div></div>	<div><div>- ernah tidaknya pengawasan dilakukan</div><div>- agaimana sanksi diterapkan</div><div>- agaimana insentif dan dis-insentif diberikan</div></div>	Primer	Responden dan instansi	Kuesioner dan wawancara
		4) Kebijakan perundang-undangan	<div><div>- roduk perundang-undangan</div></div>	<div><div>- elengkapan produk per-uu-an</div><div>- ualitas produk per-uu-an</div></div>	Primer	Responden dan instansi	Kuesioner dan wawancara
3.	Analisis pemahaman masyarakat terhadap tata ruang dan IPPT	<div><div>1) emahaman masyarakat terhadap IPPT</div><div>2) emahaman masyarakat terhadap tata ruang</div></div>	<div><div>- ingkat pemahaman masyarakat terhadap IPPT</div><div>- ingkat pemahaman masyarakat terhadap tata ruang</div></div>	<div><div>- emahaman masyarakat tentang pengertian IPPT</div><div>- emahaman masyarakat tentang fungsi IPPT</div><div>- emahaman masyarakat tentang ketentuan sanksi atas pelanggaran IPPT</div><div>- emahaman masyarakat tentang pengertian rencana tata ruang</div><div>- emahaman masyarakat tentang fungsi rencana tata ruang</div></div>	Primer	Responden	Kuesioner

				- emahaman masyarakat tentang ketentuan sanksi atas pelanggaran rencana tata ruang			
--	--	--	--	---	--	--	--

Sumber: Kajian teori diolah, 2006

catatan-catatan yang tertulis di lapangan. Selama pengumpulan data berlangsung, terjadilah tahapan-tahapan reduksi selanjutnya (membuat ringkasan, mengkode, menelusur tema, membuat gugus-gugus, membuat partisi, menulis memo). Reduksi data/proses transformasi ini berlanjut terus sesudah di lapangan, sampai laporan akhir tersusun.

Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan finalnya dapat ditarik dan diverifikasi. Data kualitatif dapat disederhanakan dan ditransformasikan dalam aneka macam cara, melalui seleksi yang ketat, melalui ringkasan atau uraian singkat, menggolongkannya dalam satu pola yang lebih luas dan sebagainya.

2. Penyajian Data

Penyajian data merupakan sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dengan melihat penyajian-penyajian data, kita akan dapat memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan. Penyajian data yang lebih baik merupakan cara utama bagi analisis yang valid. Penyajian yang paling sering digunakan pada data kualitatif pada masa yang lalu adalah bentuk teks naratif. Namun demikian dalam penyajian data dapat berupa matrik, grafik, jaringan, tabel, bagan maupun peta.

3. Menarik Kesimpulan/Verifikasi

Dari permulaan pengumpulan data, mulai dilakukan pencarian arti informasi, mencatat keteraturan, pola-pola, penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang

mungkin, alur sebab akibat dan proporsi. Melalui kegiatan penelitian, kesimpulan yang mula-mula belum jelas, kemudian menjadi lebih rinci dan mengakar dengan kokoh. Kesimpulan-kesimpulan juga memerlukan proses verifikasi selama penelitian berlangsung. Makna-makna yang muncul dari data harus diuji kebenarannya, kekokohannya dan kecocokannya yang merupakan validitasnya.

1.6.2.3 Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

Populasi akan digunakan untuk mengumpulkan data primer dengan teknik kuesioner melalui metode survei. Populasi dalam penelitian ini adalah pemohon IPPT yaitu untuk jenis izin pemanfaatan tanah (IPT) dan izin perubahan penggunaan tanah (IPPT) yang telah diizinkan dan izin telah dikeluarkan oleh BPPD dalam kurun waktu 2 tahun dari tahun 2004-2005 di wilayah Kecamatan Ngaglik sebagaimana lingkup spasial yang ditetapkan. Adapun selama kurun waktu tersebut jumlah izin yang telah dikeluarkan di Kecamatan Ngaglik adalah untuk izin pemanfaatan tanah sebanyak 64 buah dan untuk izin perubahan penggunaan tanah sebanyak 236 buah dengan jumlah keseluruhan sebanyak 300 buah izin atau sebanding dengan 300 pemohon.

Secara ideal penelitian akan mendapatkan hasil yang baik apabila keseluruhan populasi dijadikan responden atau dalam hal ini berlaku populasi sensus. Namun karena adanya beberapa keterbatasan, maka dari populasi tersebut akan dilakukan pengambilan sampel. Arikunto (1998:127), mengatakan bahwa pada umumnya teknik yang digunakan dalam pengambilan sampel penelitian memang tidak tunggal, tetapi merupakan gabungan dari dua atau tiga teknik.

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini, menggunakan teknik *stratified random sampling*, yaitu teknik dilakukan dengan mengelompokkan sampel

berdasarkan jenis (strata) IPPT terlebih dahulu yaitu strata izin pemanfaatan tanah (IPT) dan izin perubahan penggunaan lahan (IPPT) serta selanjutnya dilakukan pengambilan sampel secara acak (*random*). Mengingat jenis IPPT yang akan dijadikan kajian ada dua strata perizinan maka sampel juga akan dikelompokkan menjadi dua kelompok sesuai dengan jenis perizinan tersebut yaitu IPT dan IPPT. Selanjutnya pada setiap strata perizinan akan diambil sampelnya secara random dan memberikan kesempatan yang sama kepada semua calon sampel yang ada. Pengambilan dan jumlah sampel diambil secara proporsional dan lebih jelasnya pada tabel I.4.

Penarikan sebuah sampel diperlukan karena keterbatasan yang dimiliki oleh seseorang peneliti. Sugiono (1994:38) menyatakan, bila populasi besar dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi itu. Hal ini ditegaskan pula oleh Nasution (1991:118), penelitian pada umumnya bertujuan untuk menentukan suatu generalisasi. Oleh sebab itu tidak mungkin mengingat biaya, waktu dan sebagainya, maka kita harus membatasinya pada suatu jumlah yang lebih kecil disebut sampel.

Untuk memperoleh sampel yang representatif diperlukan teknik-teknik pengambilan sampel yang tepat. Menurut Singarimbun (1989:151) suatu pengambilan sampel yang ideal mempunyai sifat-sifat seperti:

1. dapat menghasilkan gambaran yang dapat dipercaya dari seluruh populasi yang diteliti.
2. dapat menentukan presisi (*precision*) dari hasil penelitian dengan menentukan penyimpangan baku (*standart*) dari taksiran yang diperoleh.
3. sederhana, hingga mudah dilaksanakan.

4. dapat memberikan keterangan sebanyak mungkin dengan biaya serendah-rendahnya.

Sedangkan jumlah sampel yang diambil, menurut pendapat Arikunto (1996:120) yaitu, untuk ancang-ancang maka apabila subyeknya kurang dari seratus (100), lebih baik diambil semua sehingga penelitian merupakan penelitian populasi. Selanjutnya jika jumlah subyeknya besar, dapat diambil antara 10-15% atau 20-25% atau lebih. Ida Bagoes Mantra (Taufiq, 1987:199) lebih lanjut mengatakan bahwa: sering muncul pertanyaan berapa besar sampel (*sample size*) yang harus diambil untuk mendapatkan data yang representatif. Beberapa peneliti menyatakan besarnya sampel tidak boleh kurang dari 10% dan ada pula peneliti yang lain yang menyatakan bahwa besarnya sampel minimum 5% dari jumlah satuan-satuan elementer (*elementary units*) dari populasi. Pendapat lain dari Sutrisno Hadi (1987:73) menyatakan, sebenarnya tidak ada suatu ketentuan mutlak tentang berapa persen suatu sampel harus diambil dari populasi.

Dari beberapa pendapat tentang pengambilan sampel di atas maka sebenarnya belum ada aturan baku atau pendapat yang sama untuk menentukan besarnya sampel. Pada umumnya semakin besar sampel yang diambil maka semakin baik penelitian yang akan dilakukan. Oleh karena itu dengan berbagai pertimbangan, antara lain keterbatasan waktu penelitian dan jangka waktu penyelesaian studi serta biaya yang harus dikeluarkan jika dengan sampel yang terlalu besar, maka peneliti menentukan besarnya sampel sebanyak 60 responden atau pemohon yang pernah mengurus izin di Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman atau kurang lebih 20% dari jumlah populasi seluruhnya. Untuk pendistribusian per jenis IPPT yang akan dikaji ditentukan sebagai berikut:

TABEL I.4
DISTRIBUSI RESPONDEN PENELITIAN PER JENIS IPPT DAN SAMPEL
YANG DIAMBIL

No	Jenis Strata IPPT	Populasi	Perhitungan Sampel	Jumlah Sampel	Ket
1.	Izin Pemanfaatan Tanah	64	$(64/300) \times 60$	13	
2.	Izin Perubahan Penggunaan Tanah (Pengerangan)	236	$(236/300) \times 60$	47	
	Jumlah	300		60	

Sumber: Penulis, 2006

1.6.2.4 Teknis Analisis

Sesuai dengan pendekatan kuantitatif yang digunakan, maka teknik analisis yang dipakai lebih banyak akan menggunakan teknik kuantitatif dan sebagian menggunakan teknik deskriptif. Dengan kata lain penelitian ini menggabungkan teknik kuantitatif dan kualitatif yang digunakan sesuai kompetensinya masing-masing. Hal ini didasarkan atas definisi analisa data yang dikemukakan oleh beberapa pakar. Analisis data menurut Patto dan Moleong (2000:103) didefinisikan sebagai suatu proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar. Sedangkan Singarimbun (1989:263) mengatakan sebagai suatu proses dimana data tersebut disederhanakan ke dalam suatu bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan.

Teknik analisis yang dipakai sebagian besar menggunakan teknik kuantitatif dengan bantuan SPSS dan sebagian teknik kualitatif dengan deskriptif. Secara lebih jelas dan lengkap teknik analisis yang akan digunakan dalam penelitian ini seperti dijelaskan dalam tabel 1.5.

TABEL I.5
ANALISIS DAN TEKNIK ANALISIS DALAM PENELITIAN

O.	ANALISIS	TEKNIK DAN ALAT ANALISIS	HASIL ANALISIS
1.	Identifikasi kesesuaian penggunaan lahan	Analisis Deskriptif	Deskriptif
2.	Analisis kinerja IPPT dalam mengendalikan pemanfaatan ruang	<div> <div>- deskriptif</div> <div>Analisis</div> <div>- kuantitatif dengan <i>crosstab</i></div> <div>Analisis</div> </div>	<div> <div>- kualitatif</div> <div>Deskriptif</div> <div>- kuantitatif</div> <div>Deskriptif</div> </div>
3.	Analisis pemahaman masyarakat terhadap tata ruang dan IPPT	<div> <div>- deskriptif</div> <div>Analisis</div> <div>- kuantitatif dengan <i>crosstab</i></div> <div>Analisis</div> </div>	<div> <div>- kualitatif</div> <div>Deskriptif</div> <div>- kuantitatif</div> <div>Deskriptif</div> </div>
4.	Analisis hubungan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan	Analisis kuantitatif dengan <i>crosstab</i>	Deskriptif kuantitatif

Sumber: Peneliti, 2006

Teknis analisis kuantitatif menggunakan perangkat pengumpulan data primer. Penggambaran atau deskripsi dilakukan dengan penyajian data secara disitribusi frekuensi dan tabulasi silang serta uraian dengan mengacu pada hasil pengumpulan data dan dikaitkan dengan teori-teori yang berhubungan dengan topik bahasan. Sedangkan analisis kualitatif dalam penelitian ini digunakan untuk memberikan informasi tentang kondisi empiris sedetail mungkin serta digunakan untuk menginterpretasikan hasil analisis distribusi frekuensi tersebut.

Identifikasi kesesuaian penggunaan lahan dilakukan dengan jalan pencocokan dilapangan antara izin yang dikeluarkan dengan penggunaan lahan yang terjadi di lapangan. Dari identifikasi ini akan diketahui ada tidaknya dan jumlah penyimpangan atau pelanggaran izin. Dikatakan menyimpang atau melanggar apabila penggunaan lahan di lapangan tidak sesuai dengan izin yang diberikan sesuai IPPT yang dikeluarkan dan sebaliknya, jika penggunaan lahan di lapangan telah sesuai dengan izin maka tidak menyimpang atau melanggar. Tabulasi silang dilakukan dengan melakukan *crosstab* masing-masing variabel dengan variabel lain sehingga akan diketahui nilai-nilai antara persilangan baik secara persentase maupun nilai absolut. Selain itu juga akan dilakukan perhitungan nilai *chi square* dan nilai koefisien keeratan hubungan yang terjadi untuk melihat ada atau tidaknya hubungan antara variabel. Lebih jelasnya tabulasi silang akan dilakukan sebagaimana terlihat dalam tabel-tabel berikut ini.

TABEL I.6
TABULASI SILANG ANTARA KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN
DENGAN KINERJA IPPT

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="transform: rotate(-45deg); transform-origin: left top; white-space: nowrap;">Perubahan IPPT Karakteristik Kinerja</div> <div style="text-align: right;">Kesesuaian Penggunaan Lahan</div> </div>		Sesuai	Tidak Sesuai
<ul style="list-style-type: none"> • Kinerja kelembagaan - Kemampuan sumber daya manusia pegawai - Koordinasi antar lembaga yang terkait dengan IPPT 		X	X
<ul style="list-style-type: none"> • Kinerja pelaksanaan Pelayanan - Mekanisme/Prosedur - Transparansi 		X	X

<ul style="list-style-type: none"> • - pengawasan - insentif/reward 	Kinerja pengawasan Pelaksanaan Penerapan sanksi Pemberian	X	X
<ul style="list-style-type: none"> • per-uu-an - per-uu-an - uu-an 	Kinerja kebijakan Kelengkapan produk Kualitas produk per-	X	X

Sumber: analisis, 2006

TABEL I.7
TABULASI SILANG ANTARA KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN
DENGAN TINGKAT PEMAHAMAN RESPONDEN TERHADAP IPPT DAN
TATA RUANG

Perubahan IPPT Pemahaman Responden		Kesesuaian Penggunaan Lahan	
		Sesuai	Tidak Sesuai
<ul style="list-style-type: none"> • terhadap IPPT - masyarakat tentang pengertian IPPT - masyarakat tentang fungsi IPPT - masyarakat tentang ketentuan sanksi atas pelanggaran IPPT 	Pemahaman Pemahaman Pemahaman Pemahaman	X	X
<ul style="list-style-type: none"> • terhadap tata ruang - masyarakat tentang pengertian rencana tata ruang - masyarakat tentang fungsi rencana tata ruang - masyarakat tentang ketentuan sanksi atas pelanggaran rencana tata ruang 	Pemahaman Pemahaman Pemahaman Pemahaman	X	X

Sumber: analisis, 2006

Analisis korelasi digunakan untuk mengetahui ada tidaknya hubungan antara variabel perubahan penggunaan lahan dengan variabel kinerja IPPT dan Variabel

tingkat pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan tata ruang. Alat statistik yang sering digunakan untuk mengukur asosiasi pada sebuah *crosstab* adalah *chi-square*. Alat ini pada prakteknya bisa diterapkan untuk menguji ada tidaknya hubungan antara baris dan kolom dari sebuah *crosstab* (Santosa, 2005:227). Data yang digunakan dalam analisis ini adalah data primer yang didapat dari kuesioner yang disebarakan kepada responden.

Berdasarkan tabulasi silang pada tabel I.6 dan I.7 maka dalam uji ini diajukan hipotesis nol (H_0) dan hipotesis alternatif (H_a). Hipotesis tersebut adalah:

H_0 = Variabel X tidak berkorelasi dengan Variabel Y.

H_a = Variabel X berkorelasi dengan Variabel Y.

Dimana variabel Y adalah kesesuaian penggunaan lahan antara yang diizinkan dengan yang terjadi dilapangan dan variabel X terdiri dari:

X1 = Kemampuan sumber daya manusia pegawai pelayanan IPPT

X2 = Koordinasi antar lembaga yang terkait dengan IPPT

X3 = Pelayanan IPPT

X4 = Mekanisme/Prosedur IPPT

X5 = Transparansi pelayanan IPPT

X6 = Pelaksanaan pengawasan IPPT

X7 = Penerapan sanksi bagi pelanggaran IPPT

X8 = Pemberian insentif/reward pelaksanaan IPPT

X9 = Kelengkapan produk per-uu-an IPPT

X10 = Kualitas produk per-uu-an IPPT

X11 = Pemahaman masyarakat tentang pengertian IPPT

X12 = Pemahaman masyarakat tentang fungsi IPPT

X13 = Pemahaman masyarakat tentang ketentuan sanksi atas pelanggaran IPPT

X14 = Pemahaman masyarakat tentang pengertian rencana tata ruang

X15 = Pemahaman masyarakat tentang fungsi rencana tata ruang

X16 = Pemahaman masyarakat tentang ketentuan sanksi atas pelanggaran rencana

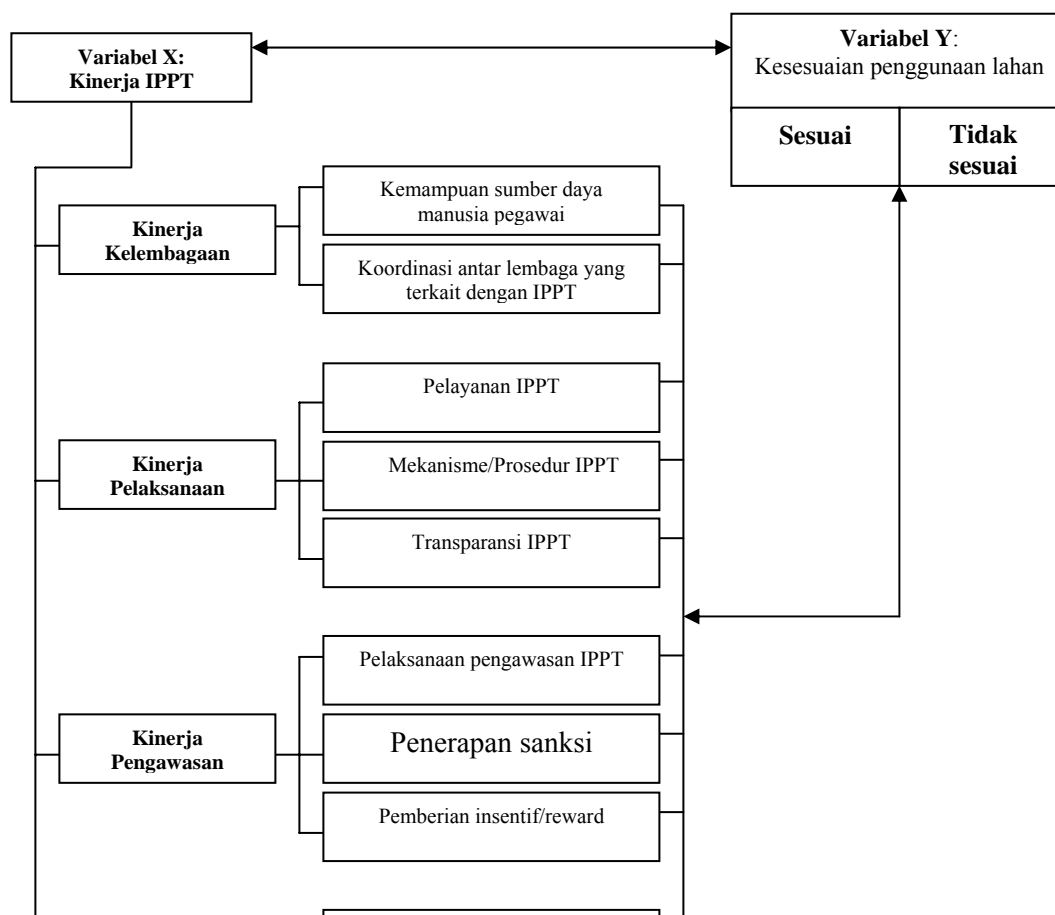
tata ruang

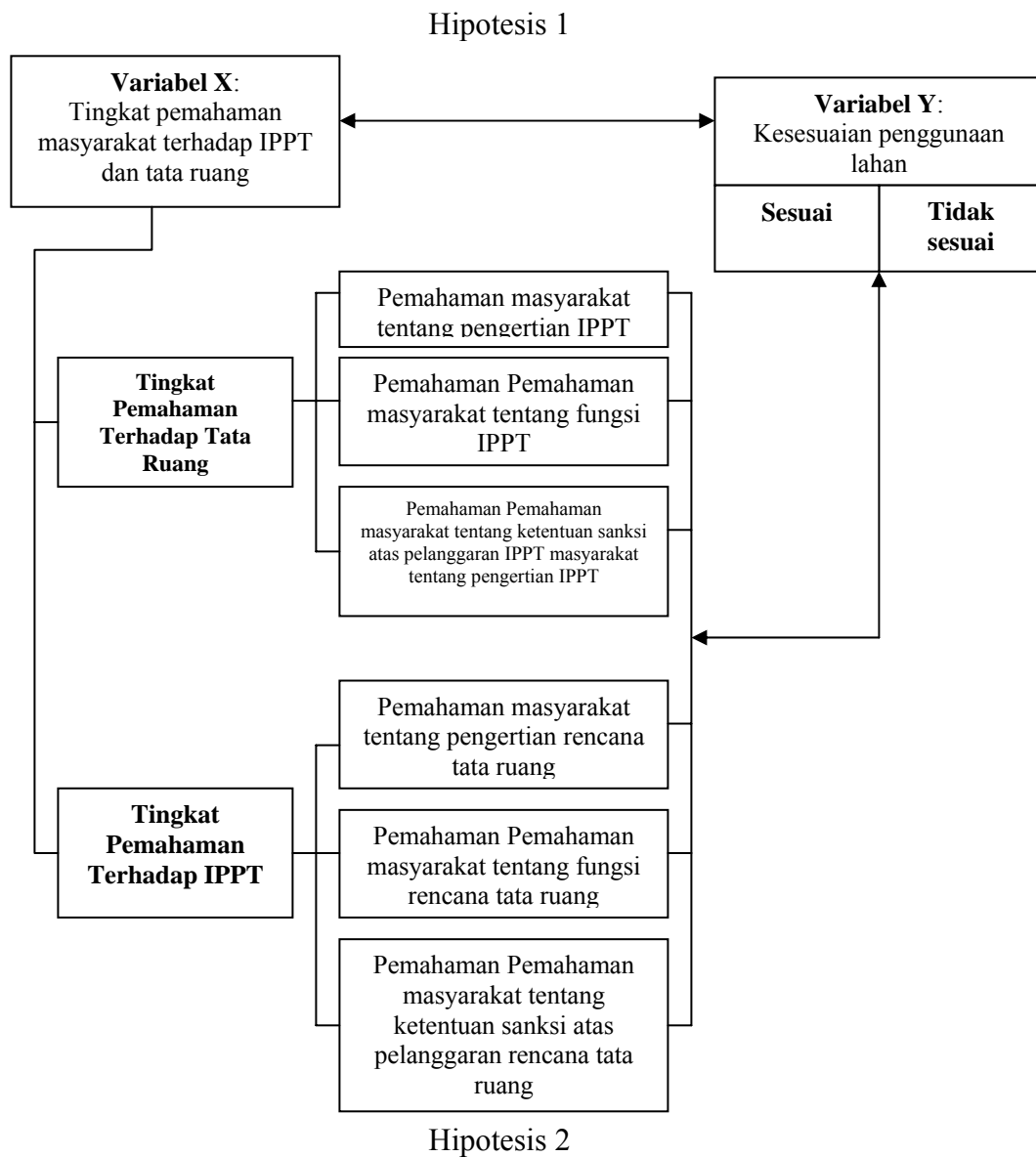
dimana analisis yang akan dilakukan dengan menganalisis masing-masing tolok ukur tersebut (X1-X16) dengan variabel Y secara sendiri-sendiri dan tidak dalam satu persamaan regresi. Hal ini untuk menghindari persepsi bahwa analisis menggunakan regresi berganda. Sedangkan hubungan antar variabel yang akan dilakukan uji korelasi tersebut digambarkan dalam gambar 1.6.

Pedoman yang digunakan untuk menerima atau menolak hipotesis jika menggunakan hipotesis nol (H_0) yaitu:

1. H_0 diterima jika χ^2 hitung $<$ χ^2 tabel.
2. H_0 ditolak jika χ^2 hitung $>$ χ^2 tabel.

Tingkat kepercayaan/signifikansi (α) yang digunakan dalam penelitian ini adalah $\alpha = 5\%$ atau 0,05. Selanjutnya untuk mengetahui sejauhmana atau seberapa kuat hubungan yang ada digunakan alat uji *Correlations* pada SPSS untuk mengetahui koefisien korelasi kedua variabel secara SYMMETRIC MEASURES.





Sumber: Peneliti, 2006

GAMBAR 1.6
BAGAN UJI KORELASI ANTAR VARIABEL

Menurut Nugroho (2005:35), Uji korelasi ini bertujuan untuk menguji hubungan antara dua variabel yang tidak menunjukkan hubungan fungsional (hubungan bukan berarti disebabkan). Uji korelasi ini tidak membedakan jenis variabel (tidak ada variabel dependen maupun independen). Keeratan hubungan ini dinyatakan dalam bentuk koefisien korelasi. Nilai korelasi merupakan nilai yang digunakan untuk mengukur kekuatan (keeratan) suatu hubungan antar variabel.

Koefisien korelasi memiliki nilai antara -1 hingga +1. Sifat nilai koefisien korelasi adalah plus (+) atau minus (-). Hal ini menunjukkan arah korelasi. Makna sifat korelasi:

1. Korelasi positif (+) berarti jika variabel X_1 mengalami kenaikan maka variabel X_2 juga akan mengalami kenaikan, atau jika variabel X_2 mengalami kenaikan maka variabel X_1 juga akan mengalami kenaikan.
2. Korelasi negatif (-) berarti, jika variabel X_1 mengalami kenaikan maka variabel X_2 akan mengalami penurunan, atau jika variabel X_2 mengalami kenaikan maka variabel X_1 akan mengalami penurunan.

Sifat korelasi akan menentukan arah dari korelasi. Keeratan korelasi dapat dikelompokkan seperti tabel sebagai berikut:

TABEL I.8
KATEGORI NILAI KOEFISIEN KORELASI

No.	Nilai Koefisien Korelasi	Kategori Keeratan
1.	0,00 – 0,20	Sangat lemah
2.	0,21 – 0,40	Lemah
3.	0,41 – 0,70	Kuat
4.	0,71 – 0,90	Sangat Kuat
5.	0,91 – 0,99	Sangat kuat sekali
6.	1	Sempurna

Sumber: Nugroho, (2005:36)

Berdasarkan tabel tersebut maka faktor-faktor yang mempunyai keeratan nilai koefisien korelasi ditentukan sebagai faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap kesesuaian atau ketidaksesuaian penggunaan lahan yang terjadi.

BAB II

PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG

2.1 Penataan Ruang

Kebijakan penataan ruang di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Tata ruang dilakukan secara terpadu, menyeluruh, berdayaguna dan berhasilguna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan. Sedangkan dalam era reformasi saat ini, transparansi, akuntabilitas dan demokrasi juga merupakan dasar utama dalam tata ruang (Kodoatie, 2005). Menurut undang-undang tersebut penataan ruang dimaksudkan antara lain agar:

- a) terselenggaranya pemanfaatan ruang terpadu, menyeluruh dan berwawasan lingkungan yang berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional;
- b) terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya; dan
- c) tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas.

Penataan ruang merupakan proses tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, berazaskan pemanfaatan ruang bagi semua

kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasilguna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan serta keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum. Penataan ruang diharapkan mampu mewadahi seluruh kepentingan secara optimal dalam ruang itu sendiri . Ruang daerah sebagai wadah kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat harus mampu mengakomodasi kepentingan semua pihak, baik pemerintah, swasta dan masyarakat itu secara adil dan berkelanjutan bagi generasi yang akan datang, sejalan dengan peningkatan dinamika kebutuhan yang berkembang dari waktu ke waktu. Tujuan penataan ruang adalah menciptakan hubungan yang serasi antara berbagai kegiatan di berbagai sub wilayah agar tercipta hubungan yang harmonis dan serasi. Dengan demikian, hal itu mempercepat proses tercapainya kemakmuran dan terjaminnya kelestarian lingkungan hidup, Tarigan (2005:58).

Penataan ruang diklasifikasikan menurut fungsi-fungsi untuk menampung atau mengakomodasi seluruh kepentingan masyarakat dengan tetap mempertimbangkan kelestarian lingkungan guna keberlanjutan ekologi demi generasi yang akan datang. Menurut Budiardjo, (1995:22) kegiatan penataan ruang dapat diklasifikasikan dalam beberapa hal, antara lain:

1. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan, meliputi kawasan lindung (misalnya kawasan resapan air, suaka alam, taman nasional, taman wisata alam) dan kawasan budidaya (misalnya kawasan hutan produksi, kawasan permukiman, kawasan industri, kawasan pertanahan keamanan)
2. Penataan ruang berdasarkan aspek administrasi tata ruang meliputi tata ruang wilayah nasional, propinsi, dan kabupaten/kota.
3. Penataan ruang berdasarkan fungsi kawasan dan aspek kegiatan meliputi kawasan perdesaan, kawasan perkotaan dan kawasan tertentu seperti kegiatan pembangunan

skala besar untuk kepentingan industri, pariwisata atau pertanahan keamanan beserta sarana dan prasarananya.

2.1.1. Tata Guna Lahan

Pengertian lahan didefinisikan sesuai aspek mana yang menjadi titik berat. Namun pada hakekatnya lahan merupakan permukaan muka tanah yang bisa dimanfaatkan untuk kebutuhan manusia. Menurut Tejoyuwono (1986:28-29), lahan adalah merupakan keseluruhan kemampuan muka daratan beserta segala gejala di bawah permukaannya yang bersangkutan paut dengan pemanfaatannya bagi manusia. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa lahan merupakan suatu bentang alam sebagai modal utama kegiatan, sebagai tempat dimana seluruh makhluk hidup berada dan melangsungkan kehidupannya dengan memanfaatkan lahan itu sendiri. Sedangkan penggunaan lahan adalah suatu usaha pemanfaatan lahan dari waktu ke waktu untuk memperoleh hasil.

Sedangkan Kaiser, dkk (1979), mengatakan dalam lingkup wilayah yang luas, lahan adalah sumber (tempat) diperolehnya bahan mentah yang dibutuhkan untuk menopang kehidupan manusia dan kegiatannya. Di sini, lahan berarti sumber (tempat) diperolehnya bahan mentah yang dibutuhkan untuk menopang kehidupan manusia dan kegiatannya. Dalam pengertian ini, lahan dapat diartikan sebagai tanah. *Resource use* diklasifikasikan kedalam beberapa kelompok, seperti pertambangan, pertanian, peternakan dan perhutanan.

Pengertian lahan sendiri pada hakekatnya adalah ruang tanah itu sendiri. Lahan dan tanah menjadi identik ketika pada saat yang sama difungsikan menjadi suatu lahan yang secara ekonomis mempunyai nilai yang tinggi. Nilai ini tidak lagi didasarkan

pada tingkat kesuburannya semata-mata, namun tergantung berbagai aspek yang lebih cenderung ekonomis, seperti lokasi yang strategis, ketersediaan aksesibilitas, keamanan, kenyamanan dan aspek lainnya.

Tata guna lahan merupakan rangkaian kegiatan dari penataan ruang sendiri. Penatagunaan lahan diperlukan untuk memberikan arahan fungsi lahan kawasan yang lebih detail, sehingga bisa dipedomani dalam pengendalian tata ruang. Secara normatif tata guna lahan ditetapkan dalam rencana tata ruang yang secara berjenjang dengan dokumen perencanaan tata ruang mulai dari tingkat nasional sampai rencana detail di masing-masing kawasan.

Secara teoritis penggunaan lahan bisa dilihat berdasarkan sudut pandangnya masing-masing. Sandy (1977:24), berpendapat bahwa penggunaan lahan perkotaan diklasifikasikan sebagai berikut:

- a) lahan permukiman, meliputi perumahan termasuk pekarangan dan lapangan olah raga;
- b) lahan jasa, meliputi perkantoran pemerintah dan swasta, sekolah, puskesmas dan tempat ibadah;
- c) lahan perusahaan, meliputi pasar, toko, kios, dan tempat hiburan; dan
- d) lahan industri, meliputi pabrik dan percetakan.

Sutanto (1977:42) mengkalisifikasikan lahan menjadi:

- a) lahan permukiman, b) lahan perdagangan; c) lahan pertanian;
- d) lahan industri; e) lahan jasa; f) lahan rekreasi;
- g) lahan ibadah; dan
- h) lahan lainnya.

Sedangkan, klasifikasi jenis-jenis penggunaan lahan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 tahun 1997 tentang Pemetaan Penggunaan Tanah Pedesaan, Pemetaan Penggunaan Tanah Perkotaan, Kemampuan Tanah dan Penggunaan Simbol/Warna untuk penjajian dalam Peta antara lain:

1. Lahan perumahan, adalah areal lahan yang digunakan untuk kelompok rumah berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
2. Lahan perusahaan, adalah areal lahan yang digunakan untuk suatu badan hukum dan atau badan usaha milik pemerintah maupun swasta untuk kegiatan ekonomi yang bersifat komersial bagi pelayanan perekonomian dan atau tempat transaksi barang dan jasa.
3. Lahan industri/pergudangan, adalah areal lahan yang digunakan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi/setengah jadi dan atau setengah jadi menjadi barang jadi.
4. Lahan jasa, adalah areal lahan yang digunakan untuk suatu kegiatan pelayanan sosial dan budaya masyarakat kota, yang dilaksanakan oleh badan atau organisasi kemasyarakatan, pemerintah maupun swasta yang menitik beratkan kegiatan bertujuan pelayanan non komersial.
5. Persawahan, adalah areal lahan pertanian yang digenangi air secara periodik dan atau terus menerus ditanami padi dan atau diselingi dengan tanaman tebu, tembakau dan atau tanaman semusim lainnya.
6. Pertanian lahan kering semusim, adalah areal lahan pertanian yang tidak pernah diairi dan mayoritas ditanami dengan tanaman umur pendek.

7. Lahan tidak ada bangunan, adalah tanah di dalam wilayah perkotaan yang belum atau tidak digunakan untuk pembangunan perkotaan.
8. Lain-lain, adalah areal tanah yang digunakan bagi prasaranan jalan, sungai dan bendungan serta saluran yang merupakan buatan manusia maupun alamiah.

Berdasarkan pendapat-pendapat tersebut penggunaan lahan pada prinsipnya tergantung dari sejauhmana lahan tersebut difungsikan. Pengelompokan dan pengklasifikasiannya disesuaikan dengan manfaat dari lahan itu sendiri. Secara garis besar bisa di katakan dibagi dalam dua kelompok yaitu lahan yang digunakan untuk kegiatan ekonomi dan kegiatan non ekonomi. Lahan dengan penggunaan ekonomi antara lain digunakan untuk lahan perusahaan, lahan industri, lahan jasa, lahan pertanian dan lahan komersial lainnya. Sedangkan untuk kegiatan non ekonomi antara lain untuk rumah atau perumahan, sekolah, lapangan, kuburan, jalan dan penggunaan non ekonomi lainnya.

2.1.2. Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Penggunaan Lahan

Pengendalian tata ruang atau pemanfaatan ruang menurut undang-undang penataan ruang merupakan kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang; pengawasan diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi, sedangkan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi.

Pengendalian dilakukan agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pengendalian dilakukan melalui kegiatan pengawasan, dalam hal ini adalah usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Pengendalian dilakukan

dengan penertiban adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud. Pengendalian pemanfaatan ruang selain melalui kegiatan pengawasan dan penertiban juga meliputi mekanisme perizinan (Ditjen Bangda Depdagri, 2000).

Pemanfaatan ruang tidak bisa dilepaskan dengan pemanfaatan permukaan guna lahan, karena pada umumnya pemanfaatan ruang yang terjadi adalah pemanfaatan daratan atau permukaan tanah/lahan. Oleh karena itu pengendalian pemanfaatan ruang bisa dikatakan identik dengan pengendalian pemanfaatan lahan atau pengendalian alih fungsi lahan itu sendiri. Pengendalian dan pengawasan pengembangan tanah/lahan adalah suatu upaya untuk dapat secara kontinyu dan konsisten mengarahkan pemanfaatan, penggunaan dan pengembangan tanah secara terarah, efisien dan efektif sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. (Jayadinata, 1999:149)

Menurut Green (1981:28), bentuk pengendalian penggunaan lahan kedalam dua kelompok bahasan yaitu pengendalian perencanaan (*planning control*) dan pengendalian bangunan (*building planning*). Pengendalian perencanaan menurutnya dapat berupa suatu rencana pembangunan (*development plan*). Bagian dari pengendalian bangunan menurutnya adalah peraturan-peraturan bangunan. Berhubung dengan hal itu, maka pengendalian dan pengawasan pengembangan lahan didasarkan kepada:

1. Kebijaksanaan umum pertanahan (*land policy*),
2. Rencana tata ruang yang pengembangannya telah dilandasi oleh kesepakatan bersama masyarakat,
3. Komitmen rasional mengenai pemanfaatan dan penggunaan lahan untuk kepentingan perkembangan sosial dan ekonomi,

4. Kriteria pengakomodasian dinamika perkembangan masyarakat.

Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di lapangan sering kali tidak sesuai. Hal ini bisa dipahami dengan mengetahui faktor penggunaan lahan, yang menurut pendapat Kaiser, dkk (1979) adalah: pertama sistem aktivitas kota. Sistem aktivitas kota adalah cara manusia dan lembaganya seperti lembaga rumah tangga, lembaga perusahaan, lembaga pemerintahan dan lain-lain mengorganisasikan berbagai aktivitasnya dalam rangka memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya dan berinteraksi satu dengan lainnya dalam waktu dan ruang.

Kedua, sistem pengembangan lahan yaitu suatu proses konversi dan rekonversi lahan dan proses penyesuaiannya untuk berbagai penggunaan lahan dalam skala waktu dan ruang sesuai dengan sistem aktivitas kotanya. Dalam kaitannya dengan lahan perkotaan, sistem ini berpengaruh dalam penyediaan lahan kota dan di dalam pengembangannya dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi kota dan penguasaan ilmu dan teknologi dalam mengeliminasi adanya limitasi terhadap lahan yang dimanfaatkan.

Ketiga, sistem lingkungan adalah sistem kehidupan biotik dan abiotik karena proses ilmiah yang bertitik tolak pada kehidupan tumbuhan dan hewan dan proses-proses fundamental yang berhubungan dengan air dan udara. Sistem ini menyediakan tempat bagi kelangsungan hidup manusia dan habitat serta sumber daya lain guna mendukung kehidupan manusia. Sistem lingkungan dalam hal ini lebih berfungsi sebagai sumber daya yang mendukung kedua sistem tersebut di atas dan berada pada posisi penyediaan lahan.

2.2 Perizinan Pemanfaatan Ruang

Menurut undang-undang penataan ruang, disebutkan mengenai perizinan pemanfaatan ruang:

1. Perizinan pemanfaatan ruang adalah salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang dapat berlangsung sesuai fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang yang telah disepakati oleh rakyat (DPRD) dan Pemerintah Kabupaten/Kota.
2. Perizinan pemanfaatan ruang adalah suatu bentuk kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang yang diselenggarakan oleh Bupati/Walikota di wilayah Kabupaten/Kota, disamping kegiatan pengawasan dan penertiban.
3. Perizinan pemanfaatan ruang adalah merupakan kebijaksanaan operasional pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan penetapan lokasi, kualitas ruang dan tata ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

Perizinan pemanfaatan ruang terdiri atas tiga jenis perizinan yang memiliki struktur, sebagai berikut:

1. Perizinan peruntukan dan perolehan lahan berkaitan dengan penetapan lokasi investasi dan perolehan tanah dalam bentuk izin lokasi.
2. Perizinan pengembangan pemanfaatan lahan berkaitan dengan rencana pengembangan kualitas ruang dalam bentuk Persetujuan Site Plan.
3. Perizinan mendirikan bangunan berkaitan dengan pembangunan tata ruang dan tata bangunan dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan.

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan dalam rangka pengerahan lokasi penanaman modal sesuai dengan peraturan daerah tentang tata

ruang wilayah sekaligus sebagai izin untuk pelaksanaan perolehan tanah, serta nerlaku pula sebagai pemindahan hak atas tanah. Pada prinsipnya izin lokasi merupakan instrumen pelaksanaan tata ruang (pembangunan) untuk kepentingan penanaman modal (*investment*). Oleh karena itu, harus dicatat bahwa mendiskusikan izin lokasi selalu terkait dengan sektor swasta. Namun demikian, sektor publik juga terkadang memerlukan izin lokasi untuk proyek pemerintah seperti halnya yang terjadi pada Perumnas. Dalam pembangunan perumahan dan permukiman, Izin Lokasi merupakan jenis izin pertama yang dibutuhkan dalam rangka pelaksanaan pembebasan tanah yang akan dikembangkan untuk proyek perumahan dan permukiman tersebut. Pengembangan suatu kawasan dengan luasan lebih dari satu hektar mengharuskan pemrakarsa untuk memiliki Izin Lokasi tersebut, yang didefinisikan izin penunjukkan penggunaan tanah yang diberikan kepada suatu perusahaan, seluas yang benar-benar diperlukan untuk pembangunan perumahan. (Johannes Tulung, 2004)

IMB singkatan dari Ijin Mendirikan Bangunan adalah suatu ijin untuk mendirikan, memperbaiki, mengubah, atau merenovasi suatu bangunan termasuk ijin bagi bangunan yang sudah berdiri yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah. Sedangkan menurut Peraturan Daerah Kabupaten Sleman, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Ijin Membangun Bangun Bangunan (IMBB) adalah ijin untuk mendirikan, mengubah, memperbaiki dan atau membongkar bangun-bangunan.

Persetujuan Site Plan, adalah izin yang berkaitan dengan pemanfaatan lahan (*Land Development*) pada lokasi yang ditunjuk dalam izin lokasi dan berkaitan dengan kegiatan pemanfaatan ruang yang dilakukan melalui pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Selanjutnya pemanfaatan ruang diatas diselenggarakan secara

bertahap sesuai dengan tahapan pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam RTRW (Pasal 15 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang).

Sedangkan Pasaribu dan Y. Suprpto, mengatakan pengendalian pembangunan dilaksanakan dalam rangka pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang sehingga lahan perkotaan termanfaatkan secara efisien dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan hidup perkotaan oleh pelaku pembangunan. Rencana kota yang telah disusun oleh pemerintah dengan melibatkan peran serta masyarakat sudah tentu berisikan kesepakatan-kesepakatan terhadap muatan rencana pemanfaatan ruang kota di masa yang akan datang. Dengan demikian rencana tata ruang kota dapat dipergunakan sebagai alat pengendali dan pengawasan dalam pelaksanaan pembangunan melalui penerbitan izin -izin pembangunan.

2.3 Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Pelanggaran Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan instrumen pengendalian yang ada, Haeruman (1999:9), mengatakan bahwa penggunaan ruang oleh masyarakat di perkotaan sering tidak efisien dan cenderung menimbulkan konflik karena setiap pelaku atau aktor-aktor pembangunan berusaha mengoptimalkan kepentingannya masing-masing atau kelompoknya. Rencana tata ruang kota diharapkan dapat mencegah gejala tersebut, sehingga ruang yang digunakan oleh masyarakat dapat lebih efisien dan sesuai dengan kepentingan bersama secara menyeluruh. Pendapat ini memberikan alasan penguat bahwa pengendalian ruang perlu dilakukan dengan berpedoman pada rencana tata ruang untuk menghindari konflik penggunaan ruang tersebut. Namun pada kenyataannya masih sangat jarang rencana tata ruang yang ada menjawab permasalahan pemanfaatan ruang. Bahkan pelanggaran terhadap rencana tata ruangpun

tetap masih terjadi. Ini membuktikan bahwa kinerja rencana tata ruang sendiri belum maksimal.

Hal tersebut disebabkan oleh faktor-faktor yang mempengaruhi pelanggaran rencana tata ruang terjadi. Disisi lain, pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan kota menyebabkan kepadatan penduduk di kota semakin tinggi sehingga efisiensi pemanfaatan ruang menjadi tuntutan yang tidak dapat dihindari. Karena ruang bersifat terbatas, maka pemanfaatannya harus diatur memenuhi kebutuhan semua pihak secara adil sefisien dan berkelanjutan (Kombaitan, 1995:17).

Dengan kondisi seperti itu, pengendalian pemanfaatan ruang menjadi sangat penting dilakukan oleh pemerintah khususnya pemerintah daerah dalam upaya mengoptimalkan fungsi lahan sesuai dengan daya dukung lingkungan masing-masing. Lemahnya mekanisme pengendalian pembangunan merupakan salah satu kendala dalam menerapkan rencana tata ruang di daerah. Rencana tata ruang belum menjadi pedoman dalam penyusunan kebijakan keruangan, apalagi dalam perencanaan kegiatan pembangunan yang dilaksanakan setiap tahun jarang sekali memperhatikan rencana tata ruang untuk menentukan lokasi pembangunan yang tepat. Yang terjadi perencanaan pembangunan terlepas dari rencana tata ruang yang ada.

Banyak faktor yang menyebabkan terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang. Pelanggaran tersebut biasanya dimulai dari perubahan penggunaan atau peralihan penggunaan ruang. Budihardjo (1997:28), mengatakan bahwa lemahnya kekuatan yang mendukung penataan ruang dan pengelolaan wilayah sangat berpengaruh pada implementasi produk pengendalian tata ruang, karena adanya tekanan dari penguasa atau pejabat kalangan atas. Di Indonesia produk pengendalian tata ruang kota dinilai

agak lamban, hal ini menunjukkan bahwa produk pengendalian tersebut belum memiliki kedudukan yang berarti dalam proses pembangunan.

Lemahnya mekanisme pengendalian pembangunan merupakan salah satu kendala dalam implementasi rencana tata ruang kota yang perlu dicermati. Suatu produk rencana tata ruang kota yang baik tidak selalu menghasilkan penataan ruang yang baik pula, tanpa didukung mekanisme pengendalian dan pengawasan pembangunan (*development control*) yang jelas. Selain itu perlu didukung adanya ketentuan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran (*disintensif*) dan bonus (*intensif*) bagi yang taat terhadap peraturan.

Pelanggaran terhadap rencana tata ruang yang terjadi jarang sekali dikenakan teguran, paksaan (*enforcement*), apalagi sanksi. Bagi yang mentaati peraturan dan rencana tata ruang juga diberikan penghargaan. Akibatnya pelaku pembangunan cenderung untuk melakukan pembangunan sesuai dengan kehendak dan kepentingan sendiri dan mengabaikan kepentingan masyarakat umum yang lebih luas. Dengan tidak diberlakukannya sistem insentif dan disinsentif, kecenderungannya terjadi pelanggaran pemanfaatan ruang semakin merebak.

Ketidaksesuaian atau pelanggaran tersebut disebabkan oleh beberapa faktor antara lain, seperti tekanan perkembangan pasar terhadap ruang, belum jelasnya mekanisme pengendalian dan lemahnya penegakan hukum. Kecenderungan penyimpangan tersebut dapat terjadi karena produk rencana tata ruang kurang memperhatikan aspek-aspek pelaksanaan (pemanfaatan ruang) atau sebaliknya bahwa pemanfaatan ruang kurang memperhatikan rencana tata ruang.

Dari pendapat beberapa orang tersebut, dapat disimpulkan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang yang terjadi saat ini di banyak daerah atau di Indonesia belum

berjalan seperti yang diharapkan. Banyak faktor yang mempengaruhi antara lain lemahnya mekanisme hukum dalam pengendalian tata ruang dan adanya tekanan dari penguasa. Hal tersebut menunjukkan bahwa pengendalian tata ruang belum berjalan secara baik atau efektif, karena tujuannya tidak tercapai atau efektifitas pengendalian tata ruang masih sangat lemah.

Budihardjo (1997:28), mengemukakan bahwa faktor-faktor penentu efektifitas produk pengendalian tata ruang sebagaimana tabel II.1 berikut.

TABEL II.1
FAKTOR-FAKTOR PENENTU EFEKTIFITAS
PENGENDALIAN TATA RUANG

FAKTOR-FAKTOR PENENTU	ELEMEN-ELEMEN DARI FAKTOR	PENJELASAN
1. Kebijakan <i>(policy)</i> Faktor ini lebih ditekankan pada kemampuan, kualitas, materi, sifat maupun motivasi/orientasi produk pengendalian tata ruang. Faktor ini memegang	<ul style="list-style-type: none"> produk pengendalian tata ruang Motivasi	Jenis-jenis produk pengendalian tata ruang seharusnya dapat mengintegrasikan tujuan jangka panjang dan tujuan jangka pendek. Kegagalan implementasi produk pengendalian tata ruang yang ada pada umumnya disebabkan karena produk tersebut terlalu berorientasi pada tujuan ideal jangka panjang atau terlalu menekankan pada pemecahan masalah tata
FAKTOR-FAKTOR PENENTU	ELEMEN-ELEMEN DARI FAKTOR	PENJELASAN
peranan penting dalam menentukan keberhasilan implementasi produk yang berkualitas, terpadu dan memiliki motivasi serta orientasi sebagai salah satu instrumen pengendalian tata ruang	<ul style="list-style-type: none"> produk pengendalian tata ruang Orientasi	ruang yang berjangka pendek kurang berwawasan luas. Orientasi produk tata ruang tidak hanya dititik beratkan pada aspek fisik (<i>physical orientation</i>), sehingga aspek sosial budaya, ekonomi, sumber daya dan lain-lain menjadi terabaikan. Kualitas produk pengendalian tata

			ruang sangat menentukan berhasil tidaknya implementasi.
	<ul style="list-style-type: none"> produk pengendalian tata ruang 	Kualitas	Kualitas produk tersebut, terutama ditentukan oleh faktor, yakni kualitas rencana kota, ketersediaan dan keakuratan data yang dibutuhkan. Semakin baik susana produk pengendalian tata ruang yang merinci elemen-elemen rencana, semakin mudah produk tersebut diimplementasikan.
	<ul style="list-style-type: none"> kebijakan produk pengendalian tata ruang 	Kelenturan	Produk pengendalian tata ruang merupakan proses yang dinamis yang terus menerus dan berkesinambungan, bukan merupakan produk akhir yang stagnan. Agar produk pengendalian tata ruang dapat mengakomodasi perubahan serta perkembangan kota yang semakin pesat, maka diperlukan suatu produk pengendalian tata ruang yang bersifat luwes, akomodatif, adaptif serta inovatif.
	<ul style="list-style-type: none"> produk pengendalian tata ruang 	Keterpaduan	<p>Kegagalan implementasi produk pengendalian tata ruang karena adanya tumpang tindih, oleh karena itu perlu adanya keterpaduan dengan rencana tata ruang, baik dalam skala vertikal, horisontal maupun skala diagonal. Vertikal sesuai dengan hierarki rencana mulai skala nasional, regional sampai skala lokal. Horisontal antar instansi/ sektor yang berbeda.</p>

			Sedangkan diagonal adalah rencana sektoral antar rencana daerah.
2.	Politik Produk pengendalian tata ruang yang baik sangat memerlukan partisipasi politik dari banyak pihak, sehingga banyak alternatif yang mungkin dapat dipertimbangkan.	• aktif masyarakat dalam pengendalian tata ruang	Partisipasi Penentuan fungsi ruang menyangkut kebutuhan dan kepentingan manusia sesuai dengan karakteristik lapisan sosial dalam masyarakat oleh karena itu masyarakat sendiri (melalui wakilnya) tidak hanya ikut membahas rencana tersebut tetapi juga harus memegang kata putus. Masyarakat juga harus ikut serta menyampaikan aspirasinya mulai dari penentuan tujuan dan sasaran pembangunan yang dijadikan titik tolak rencana sampai dengan pengawasan dan pengendalian pembangunan
		• visi dan misi antar sektor pembangunan	Keterpaduan Aktor pembangunan harus memiliki persepsi yang sama dalam mencapai tujuan rencana, bukan hanya mengutamakan kepentingannya sendiri-sendiri.
3.	Legal kontrol Faktor ini meliputi keabsahan suatu produk pengendalian tata ruang secara hukum dan bentuk mekanisme kontrol produk tersebut.	• hukum produk pengendalian tata ruang	Kekuatan Lemahnya kekuatan hukum yang mendukung penataan ruang dan pengelolaan wilayah sangat mempengaruhi dalam implementasi produk pengendalian tata ruang karena adanya tekanan dan penguasaan atau pejabat kalangan atas. Di Indonesia, legalisasi suatu produk pengendalian tata ruang kota dinilai agak lambat, hal ini menunjukkan bahwa produk pengendalian tata ruang belum

		memiliki kedudukan yang berarti dalam proses pembangunan.
FAKTOR-FAKTOR PENENTU	ELEMEN-ELEMEN DARI FAKTOR	PENJELASAN
	<ul style="list-style-type: none"> Mekanisme pengawasan dan pengendalian tata ruang 	Lemahnya mekanisme pengendalian pembangunan merupakan salah satu kendala dalam implementasi rencana kota yang perlu dicermati. Suatu produk rencana tata ruang kota yang baik tidak selalu menghasilkan tata ruang yang baik pula, tetapi didukung mekanisme pengawasan dan pengendalian pembangunan (<i>development control</i>) yang jelas. Selain itu perlu pula didukung adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran (<i>disinsentif</i>) dan bonus (<i>insentif</i>) bagi mereka yang taat peraturan.
4. Sosial kultural Faktor ini meliputi aspek sosial dan budaya masyarakat yang banyak berpengaruh terhadap penataan ruang kota, melalui peran masyarakat dalam pengendalian tata ruang.	<ul style="list-style-type: none"> Pendekatan sosial budaya dalam pengendalian tata ruang Pemahaman masyarakat dalam pengendalian tata ruang Sosialisasi produk pengendalian tata ruang 	Prinsip pendekatan sosiokultural ini sangat besar peranannya dalam menentukan keberhasilan implementasi pengendalian tata ruang kota. Kegagalan yang terjadi sering kali disebabkan tidak adanya kajian sosiokultural yang intens pada penyusunan produk pengendalian tata ruang kota, sehingga menimbulkan benih-benih keresahan khususnya bagi pihak yang terkecil atau menjadi sasaran pembangunan. Pemahaman masyarakat terhadap produk-produk

		<p>pengendalian tata ruang kota merupakan faktor yang sangat menentukan dalam pencapaian keberhasilan implementasi produk tersebut.</p> <p>Produk pengendalian tata ruang kota yang telah mendapat legalisasi, maupun produk perubahan/revisi yang sudah tidak akomodatif lagi perlu disosialisasikan secara transparan agar diketahui oleh masyarakat secara luas.</p>
--	--	---

Sumber: Budihardjo dikutip Sri Ayodhia, 2006

2.4 Ringkasan Teori

Untuk menyelaraskan antara teori dan tujuan penelitian yang akan dilakukan, diperlukan pemilihan dan rangkuman teori yang relevan. Adapun teori-teori tersebut antara lain dijelaskan dalam tabel berikut ini:

TABEL II. 2
RANGKUMAN TEORI

No	Faktor	Pendapat	Uraian	Variabel
1.	Perizinan sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang	Ditjen Bangda Depdagri, 2000	Pengendalian pemanfaatan ruang selain melalui kegiatan pengawasan dan penertiban juga meliputi mekanisme perizinan	- erizinan
		Maurits M. Pasaribu dan Y. Suprpto	Dengan demikian rencana tata ruang kota (baca: Rencana umum, Rencana Rinci dan Rencana Detail) dapat dipergunakan sebagai alat pengendali dan pengawasan dalam pelaksanaan pembangunan melalui penerbitan ijin -ijin pembangunan.	- erizinan
No	Faktor	Pendapat	Uraian	Variabel
		Peraturan Daerah Kab. Sleman Nomor: 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah	Izin Peruntukan penggunaan tanah (IPPT) adalah izin atas penggunaan tanah kepada orang pribadi atau badan dalam rangka kegiatan pembangunan fisik dan atau untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya dan lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang	IPPT terdiri dari: 1) Izin Lokasi; 2) Izin pemanfaatan tanah; 3) Izin perubahan penggunaan tanah atau yang lebih dikenal sebagai izin

				pengeringan ; 4) Izin konsolidasi tanah; dan 5) Izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
2.	Penggunaan lahan	Sandy (1977:24)	Penggunaan lahan perkotaan diklasifikasikan sebagai berikut: a) lahan permukiman, meliputi perumahan termasuk pekarangan dan lapangan olah raga; b) lahan jasa, meliputi perkantoran pemerintah dan swasta, sekolah, puskesmas dan tempat ibadah; c) lahan perusahaan, meliputi pasar, toko, kios, dan tempat hiburan; dan d) lahan industri, meliputi pabrik dan percetakan.	Jenis penggunaan lahan: a) lahan permukiman, meliputi perumahan termasuk pekarangan dan lapangan olah raga; b) lahan jasa, meliputi perkantoran pemerintah dan swasta, sekolah, puskesmas dan tempat ibadah; c) lahan perusahaan, meliputi pasar, toko, kios, dan tempat hiburan; dan d) lahan industri, meliputi pabrik dan percetakan.
		Sutanto (1977:42)	Mengklasifikasikan lahan menjadi: a) Lahan permukiman, b) lahan perdagangan; c) lahan pertanian; d) lahan industri; e) lahan jasa; f) lahan rekreasi; g) lahan ibadah dan h) lahan lainnya.	Jenis penggunaan lahan: a) Lahan permukiman; b) lahan perdagangan; c) lahan pertanian; d) lahan industri; e) lahan jasa; f) lahan rekreasi; g) lahan ibadah dan h) lahan lainnya.
6.	Pengendalian/Pe n-gawasan rencana tata ruang/IPPT	Budiardjo (1997)	Lemahnya mekanisme pengendalian pembangunan merupakan salah satu kendala dalam implementasi rencana tata ruang kota yang perlu dicermati. Suatu produk rencana tata ruang kota yang baik tidak selalu menghasilkan penataan ruang yang baik pula, tanpa didukung mekanisme pengendalian dan pengawasan pembangunan (development control) yang jelas. Selain itu perlu didukung adanya ketentuan sanksi yang tegas terhadap pelanggaran (disinsentif) dan bonus (intensif) bagi yang taat terhadap peraturan	Pengawasan/pengendalian (sanksi dan reward)
7.	Kebijakan (perundang-undangan)	Budiardjo (1997:28)	Lemahnya kekuatan yang mendukung penataan ruang dan pengelolaan wilayah sangat berpengaruh pada implementasi produk pengendalian tata ruang, karena adanya tekanan dari kekuasaan dari penguasa atau pejabat kalangan atas. Di Indonesia produk pengendalian tata ruang kota dinilai agak lamban, hal ini menunjukkan bahwa produk pengendalian tersebut belum memiliki kedudukan yang berarti dalam proses pembangunan.	Kebijakan perundang-undangan
No	Faktor	Pendapat	Uraian	Variabel
8.	Pemahaman masyarakat	Budiardjo (1997)	Pemahaman masyarakat terhadap produk-produk pengendalian tata ruang kota merupakan faktor yang sangat menentukan dalam pencapaian keberhasilan implementasi produk tersebut.	Pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan tata ruang
9.	Transparansi	Budiardjo (1997)	Produk pengendalian tata ruang kota yang telah mendapat legalisasi, maupun produk perubahan/revisi yang sudah tidak akomodatif lagi perlu disosialisasikan secara transparan agar diketahui oleh masyarakat secara luas.	Transparansi pelayanan dan produk rencana tata ruang Sosialisasi

10.	Faktor-faktor yang mempengaruhi pelanggaran pemanfaatan lahan	Budihardjo (1997)	1) Faktor Kebijakan	<ul style="list-style-type: none"> - otivasi produk pengendalian tata ruang - rientasi produk pengendalian tata ruang - ualitas produk pengendalian tata ruang - elenturan kebijakan produk pengendalian tata ruang - eterpaduan produk pengendalian tata ruang
			2) Faktor politis	<ul style="list-style-type: none"> - artispasi aktif masyarakat dalam pengendalian tata ruang - eterpaduan visi dan misi pembangunan antar sektor pembangunan
			3) Faktor legal kontrol	<ul style="list-style-type: none"> - ekuatan hukum produk pengendalian tata ruang - ekanisme pengawasan dan pengendalian
			4) Faktor Sosial kultural	<ul style="list-style-type: none"> - endekatan sosial budaya dalam pengendalian tata ruang - emahaman masyarakat dalam pengendalian tata ruang - osialisasi produk pengendalian tata ruang

Sumber: Rangkuman Teori, 2006

BAB III

GAMBARAN UMUM WILAYAH KECAMATAN NGAGLIK DAN KEBIJAKAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KABUPATEN SLEMAN

3.1 Gambaran Kecamatan Ngaglik

Untuk mengetahui lokasi penelitian yakni Kecamatan Ngaglik, berikut diberikan gambaran umum tentang wilayah ini.

3.1.1 Administrasi Pemerintahan

Kecamatan Ngaglik merupakan satu dari 17 kecamatan di Kabupaten Sleman. Secara administrasi terdiri dari enam desa, yaitu Desa Sariharjo, Desa Donoharjo, Desa Sinduharjo, Desa Sardonoharjo, Desa Sukoharjo dan Desa Minomartani, terbagi lagi menjadi padukuhan atau dusun sebanyak 87 dusun sebagai wilayah administrasi pemerintahan terendah. Berbatasan dengan Kecamatan Mlati dan Kecamatan Sleman di sebelah barat, Kecamatan Pakem dan Turi di sebelah utara, Kecamatan Ngemplak di sebelah timur dan Kecamatan Depok di sebelah selatan. Kecamatan ini dilalui oleh jalan propinsi yang menuju ke arah kawasan wisata Kaliuang di lereng Gunungapi Merapi, sehingga di sepanjang jalan tersebut tumbuh menjadi lokasi usaha yang sangat strategis, apalagi di Kecamatan Pakem berdiri Perguruan Tinggi Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta yang menambah ramainya wilayah Sleman bagian utara. Selain jalan propinsi juga dilalui jalan-jalan kabupaten yang kondisinya relatif bagus, hal ini menjadikan wilayah Kecamatan Ngaglik sebagai wilayah yang terakses dengan mudah hampir ke seluruh pelosok, sehingga tidak mengherankan apabila perumahan banyak dibangun sampai di pelosok dusun yang sepi. Sebagai gambaran, peta Kecamatan Ngaglik dapat dilihat dalam gambar 3.1.

3.1. Peta Administrasi Kec. Ngaglik

3.2 Peta Kecamatan Ngaglik dalam Kabupaten Sleman

3.1.2 Penduduk dan Kepadatannya

Luas Kecamatan Ngaglik adalah 38,52 Km² atau 6,7% dari keseluruhan daerah Kabupaten Sleman. Jumlah penduduk pada akhir tahun 2004 sebanyak 71.338 jiwa, dengan jumlah tersebut kepadatan penduduk kasar mencapai 1.852 jiwa per kilometer persegi. Tingkat kepadatan ini masih jauh di bawah kepadatan di Kecamatan Depok yang sudah mencapai 3.299 jiwa per kilometer persegi, namun dengan pertumbuhan lahan terbangun yang demikian cepat, maka kepadatan penduduk di wilayah ini juga akan terus meningkat. Apalagi jika perumahan yang terbangun, terjual dan dihuni oleh pemiliknya. Tingkat pertambahan penduduk pada tahun akhir 2004 mencapai 1,84% dengan persentase migrasi penduduk terbanyak pada kategori penduduk datang yaitu sebanyak 1.555 jiwa. Hal ini menunjukkan bahwa wilayah ini menjadi tujuan para migran untuk menetap.

3.1.3 Penggunaan, Ketinggian dan Kelerengan

Penggunaan lahan sebagian besar masih berupa lahan sawah, yakni seluas 1.905,10 Ha; pekarangan 1.339,24 Ha; tegalan 198,60 Ha dan jenis lainnya seluas 408,08 Ha. Penggunaan lahan pekarangan sebagian besar telah menjadi lahan terbangun (*built up area*) berupa bangunan rumah, tempat usaha, industri dan bangunan jasa ekonomi dan sosial lainnya. Sedangkan dilihat dari ketinggian keseluruhan lahan di kecamatan ini berada di kisaran antara 100-500 M dari permukaan air laut, dengan elevasi kemiringan 0-15%. Persentase tertinggi pada kemiringan 0-2% seluas 3.660 Ha dan sisanya pada kemiringan 2-15% seluas 192 Ha. Kemiringan lebih dari 15% tidak ada. Dengan kondisi seperti ini, sangat dimungkinkan di wilayah ini tumbuh perumahan-perumahan baru yang menyebar.

3.1.4 Perubahan Penggunaan Lahan

Posisi geografis yang terletak di lereng Gunungapi Merapi namun tidak masuk dalam wilayah bahaya Merapi, memberikan hawa sejuk sehingga sangat cocok untuk hunian penduduk. Wilayah ini berbatasan dengan Kecamatan Depok yang bersinggungan langsung dengan Kota Yogyakarta, sehingga menjadikannya sebagai wilayah aglomerasi kota tersebut. Perkembangan kota Yogyakarta yang demikian pesat memaksa terjadinya desakan ruang ke arah Sleman, terutama di Wilayah Kecamatan Depok dan Ngaglik tersebut. Perkembangan secara global Daerah Istimewa Yogyakarta menuju ke arah utara, yakni ke Kabupaten Sleman.

Tingkat perubahan lahan pada kurun waktu 1988-2002, kecamatan Ngaglik menduduki peringkat dua setelah Kecamatan Depok. Pengurangan ini paling banyak terjadi pada lahan sawah. Perubahan ini banyak disebabkan oleh tumbuhnya perumahan, hunian pribadi, tempat-tempat usaha baru dan penyediaan jasa-jasa sosial lain seperti pendidikan dan kesehatan. Di Desa Sariharjo, sebagai salah satu desa di Kecamatan Ngaglik, pertumbuhan ruang terbangun banyak dipengaruhi oleh berdirinya Hotel Hyat yang bertaraf internasional. Disamping itu berdirinya perguruan tinggi AMP-YKPN ikut membawa bangkitan pada aktivitas sosial ekonomi lainnya, yang berakibat pada tumbuhnya area terbangun.

Berdasarkan IPPT yang dimohonkan tahun 2004-2005 tercatat paling banyak berlokasi di kecamatan ini, dari 1.652 IPPT yang dikeluarkan sebanyak 302 buah atau 18,82% berlokasi di wilayah ini (tabel I. 2). Dengan izin ini seluas 31,5 Ha (tabel IV.4) lahan terbuka menjadi lahan terbangun. Dengan fakta ini menunjukkan bahwa wilayah ini masih menjadi pilihan favorit, untuk hunian, tempat usaha dan aktivitas lain yang membutuhkan lahan. Hal lain juga menunjukkan bahwa berdasarkan sektor

bangunan pada PDRB tahun 2002-2004, menunjukkan angka peningkatan kontribusinya terhadap total se kabupaten, dengan 13,89%.

3.2 Kebijakan Penataan Ruang Di Kabupaten Sleman

Rencana tata ruang wilayah di Kabupaten Sleman disusun pada tahun 1992 dan diperdakan tahun 1994, masa berlakunya telah habis pada tahun 2004. Oleh karena itu untuk mulai tahun 2003 dilakukan penyusunan ulang rencana tata ruang daerah. Rencana ini diharapkan mampu menampung perkembangan kegiatan pemanfaatan ruang yang dilakukan oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat. Kebutuhan penyusunan kembali ini juga dituntut untuk dilaksanakan sehubungan dengan adanya paradigma baru dalam pembangunan, yaitu antara lain meningkatkan/ memperbesar peran serta masyarakat dan swasta dalam proses pembangunan, pelaksanaan otonomi daerah dan sistem pengendalian pelaksanaan pembangunan daerah sebagai konsekuensi operasionalnya.

Rencana tata ruang untuk tahun 2005-2014 dituangkan dalam dokumen rancangan rencana tata ruang Kabupaten Sleman Tahun 2005-2014 dengan rencana arahan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan lahan adalah sebagai berikut:

Rencana Pemanfaatan Ruang

1. Pemanfaatan Ruang Pada Kawasan Lindung

Pemanfaatan kawasan lindung dalam RTRW dimaksudkan untuk perlindungan terhadap kawasan bawahannya (hutan lindung dan resapan), perlindungan setempat (mata air dan aliran sungai), perlindungan suaka alam dan cagar budaya serta perlindungan terhadap bencana alam (bencana Gunungapi Merapi dan tanah longsor). Arahan pemanfaatan ruang kawasan sebagai berikut:

Kawasan Hutan Lindung

Kawasan Resapan Air

Kawasan Sekitar Mata Air

Kawasan Sekitar Sungai

Kawasan Cagar Alam

Kawasan Cagar Budaya

Kawasan Rawan Bencana Gunungapi Merapi

Kawasan Bencana Tanah Longsor

2. Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Budidaya

Pemanfaatan ruang pada kawasan budidaya untuk kegiatan pertanian (lahan basah dan lahan kering), pertambangan, industri, permukiman (perdesaan dan perkotaan), pariwisata dan militer. Arahkan pemanfaatan ruang tersebut diuraikan dalam kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

a. Kegiatan pertanian

Pertanian lahan basah dimaksudkan untuk pengembangan tanaman padi, mencakup lahan seluas 17.268 Ha tersebar di Kecamatan Moyudan, Kecamatan Minggir, Kecamatan Godean, Seyegan, Mlati, Sleman, Tempel, Turi, Pakem, Ngemplak, Kalasan, Prambanan, Gamping dan Berbah.

Pertanian lahan kering dimaksudkan untuk pengembangan tanaman palawija dan perkebunan, mencakup lahan seluas 7.378 ha tersebar di Kecamatan Turi, Kecamatan Pakem, Kecamatan Cangkringan, Kecamatan Ngaglik, Kecamatan Ngemplak, Kecamatan Seyegan dan Kecamatan Mlati.

3.3 Peta Kawasan Kawasan Lindung

3.4 Peta Arah Strategi dan Program Pengelolaan Ruang Wilayah

3.5 Peta Bahaya Alami

b. Kegiatan pertambangan (tidak dialokasikan)

Dalam RTRW tidak dialokasikan tidak dialokasikan khusus untuk ruang pertambangan golongan C. Kegiatan pertambangan hanya boleh dimungkinkan dilakukan di bendung-bendung sabo, sebagai cara untuk menjaga fungsi bendung sabo berfungsi dengan baik.

c. Kegiatan Industri (tidak dialokasikan)

Secara umum, tidak dialokasikan untuk kegiatan industri. Akan tetapi dimungkinkan untuk membangun pabrik yang merupakan bagian dari kegiatan industri. Pabrik-pabrik tersebut dimungkinkan dibangun di Desa Caturharjo Kecamatan Sleman dan Desa Balecatur Kecamatan Gamping. Sedangkan kegiatannya mengacu pada aturan di atasnya.

d. Kegiatan Permukiman

Meliputi permukiman perdesaan dan perkotaan tersebar di seluruh kecamatan yang ada. Permukiman perdesaan mencakup lahan seluas lebih kurang 14.313 ha dan permukiman perkotaan mencakup lahan seluas lebih kurang 8.928 ha. Pada permukiman perdesaan arahan kebijakan pengelolaannya: pengendalian pemanfaatan ruang dengan rasio lahan terbangun 50% dan pengendalian kepadatan bangunan dengan KDB 40%. Pada permukiman perkotaan arahan kebijakan pengelolaannya: pengendalian pemanfaatan ruang dengan rasio lahan terbangun 70% dan pengendalian kepadatan bangunan dengan KDB 70%.

e. Kegiatan Pariwisata

Meliputi kawasan alam pegunungan, wisata agro, desa wisata dan wisata budaya.

Mencakup lahan seluas lebih kurang 1.341 ha tersebar di Kecamatan Turi, Pakem, Gamping, Cangkringan, Tempel, Kalasan, Prambanan dan Sleman.

f. Kegiatan/kawasan militer.

Meliputi instalansi militer, latihan militer dan perumahan personil militer dalam rangka pertahanan dan keamanan wilayah Provinsi DI Yogyakarta sebagai bagian dari Negara Kesatuan Republik Indonesia. Mencakup luas lahan lebih kurang 413 ha di Kecamatan Depok dan Godean.

Pengendalian Pemanfaatan Lahan

Pemanfaatan lahan pada kawasan budidaya dan non budidaya untuk masing-masing kegiatan perlu diatur/dikendalikan agar kinerja dari masing-masing kawasan dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Matrik pengendalian pemanfaatan lahan dapat dilihat pada table berikut:

TABEL III.1

ARAHAN PEMANFAATAN LAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

SATUAN KESESUAIAN LAHAN	KAWASAN LINDUNG BAWAHAN			
	KAWASAN HUTAN LINDUNG	KAW. RESAPAN AIR SEKUNDER	KAW. RESAPAN AIR PRIMER	KAW. RAWAN BENCANA ALAM (LONGSOR/ GUNUNG API)
HUTAN LINDUNG	- Diarahkan untuk perlindungan kaws. Dibawahnya Perlu penetapan “buffer zona” yang pemanfaatannya dapat berupa hutan kemasyarakatan atau hutan rakyat	- Tidak diarahkan	- Tidak diarahkan	- Tidak diarahkan
BUDIDAYA HUTAN	- Tidak diarahkan	- Diperbolehkan dengan memperhatikan: a) jenis tanaman, umur panen, dan ketinggian tanaman b) pengaturan penebangan kayu dan hasil ikutannya	- Diperbolehkan dengan memperhatikan: a) jenis tanaman, umur panen, dan ketinggian tanaman b) pengaturan penebangan kayu dan hasil ikutannya	- Diarahkan dengan pilihan jenis tanaman yang memiliki akar tunggang dan berdaun lebar
BUDIDAYA PERKEBUNAN	- Tidak diarahkan	- Diperbolehkan dengan memperhatikan: a) jenis tanaman, umur panen, dan ketinggian tanaman	- Diperbolehkan dengan memperhatikan: a) jenis tanaman, umur panen, dan ketinggian tanaman	- Diarahkan dengan pilihan jenis tanaman yang memiliki akar tunggang dan berdaun lebar

SATUAN KESESUAIAN LAHAN	KAWASAN LINDUNG BAWAHAN			
	KAWASAN HUTAN LINDUNG	KAW. RESAPAN AIR SEKUNDER	KAW. RESAPAN AIR PRIMER	KAW. RAWAN BENCANA ALAM (LONGSOR/ GUNUNG API)
		a) pengaturan penebangan kayu dan hasil ikutannya	b) pengaturan penebangan kayu dan hasil ikutannya	
BUDIDAYA TANAMAN PANGAN	Tidak diarahkan	<p>Diperbolehkan dengan memperhatikan:</p> <p>a) Pengaturan % tingkat penutupan lahan, kombinasinya dengan hutan, perkebunan dan permukiman</p> <p>Strategi yang diperlukan adalah pengadaan gerakan pertanian berkelanjutan di kawasan penyangga air yang dapat diintegrasikan dengan rencana pengembangan kawasan agropolitan</p>	<p>Diperbolehkan dengan memperhatikan:</p> <p>a) Pengaturan % tingkat penutupan lahan, kombinasinya dengan hutan, perkebunan dan permukiman</p>	Tidak diarahkan

SATUAN KESESUAIAN LAHAN	KAWASAN LINDUNG SETEMPAT			KAW. SESUAI PERTANIAN LAHAN BASAH	KAW. SESUAI PERTANIAN LAHAN KERING
	KAWASAN HUTAN LINDUNG	KAW. RESAPAN AIR SEKUNDER	KAW. RESAPAN AIR PRIMER		
HUTAN LINDUNG	Diarahkan untuk mempertahankan kualitas air sungai, melindungi tebing sungai dan lancarnya aliran air	Diarahkan untuk mempertahankan debit dan mutu air, sehingga terjaga kelestarian mata air dimaksud	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan
BUDIDAYA HUTAN	Diarahkan untuk mempertahankan kualitas air sungai, melindungi tebing sungai dan lancarnya aliran air	Diarahkan untuk mempertahankan, debit dan mutu air, sehingga terjaga kelestarian mata air dimaksud	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan
BUDIDAYA PERKEBUNAN	Diarahkan untuk mempertahankan kualitas air sungai, melindungi tebing sungai dan lancarnya aliran air	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan
BUDIDAYA TANAMAN PANGAN	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan	<p>Diperbolehkan untuk memperindah lansekap dan semakin menambah arti dari bentukan arkeologi tersebut</p> <p>Perlu arahan karakter kawasan</p>	Tidak diarahkan	Diarahkan untuk tanaman non sawah
	Strategi pengendalian adalah dengan "TATA BATAS (fisik)" dan sosialisasi PERDA sebagai acuan masyarakat umum untuk ikut berperan dalam pengawasan				

SATUAN KESESUAIAN LAHAN	KAWASAN LINDUNG BAWAHAN
-------------------------	-------------------------

SATUAN PENGUNAAN LAHAN	KAWASAN HUTAN LINDUNG	KAW. RESAPAN AIR SEKUNDER	KAW. RESAPAN AIR PRIMER	KAW. RAWAN BENCANA ALAM (LONGSOR/ GUNUNG API)
PERMUKIMAN PERDESAAN	Tidak diarahkan	Diperbolehkan dengan memperhatikan: a) Pengaturan tingkat kepadatan bangunan dengan luas wilayah tidak lebih dari 30% b) Pembatasan pembangunan prasarana infrastruktur	Diperbolehkan dengan memperhatikan: a) Pengaturan tingkat kepadatan bangunan dengan luas wilayah tidak lebih dari 30% b) Pembatasan pembangunan prasarana infrastruktur	- Tidak diarahkan
PERKOTAAN	Tidak diarahkan	Diarahkan hanya pada kawasan-kawasan yang sudah terlanjur menjadi kota dengan memperhatikan: a) Pengaturan tingkat kepadatan bangunan dengan luas wilayah b) Pembuatan sumbur-sumur resapan c) Pembatasan laju perkembangan Strategi pengelolaan yang diperlukan adalah menginternalisasikan aturan-aturan tata bangunan dalam pola pemberian IMBB, dan penungutan PBB, untuk itu diperlukan dokumen rencana skala detail yang sudah dapat untuk mengukur persil	Diarahkan hanya pada kawasan-kawasan yang sudah terlanjur menjadi kota dengan memperhatikan: a) Pengaturan tingkat kepadatan bangunan dengan luas wilayah b) Pembuatan sumbur-sumur resapan c) Pembatasan laju perkembangan	Tidak diarahkan
SUB PERKOTAAN	Tidak diarahkan	Diarahkan hanya pada area-area yang menjadi satu kesatuan dengan kawasan kota yang menjadi simpul-simpul (pelayanan) dengan fungsi utama sebagai ekstensifikasi permukiman, dengan pembatasan luas yang jelas Strategi harus segera disusun rencana tata ruang yang memberikan kejelasan struktur ruang (melalui rencana dan pembangunan jaringan jalan, air, limbah dan ruang terbuka) serta instrumen perizinan dan pengendalian	Diarahkan hanya pada area-area yang menjadi satu kesatuan dengan kawasan kota yang menjadi simpul-simpul (pelayanan) dengan fungsi utama sebagai ekstensifikasi permukiman, dengan pembatasan luas yang jelas	Tidak diarahkan

SATUAN	KAWASAN LINDUNG SETEMPAT	KAW.	KAW.
--------	--------------------------	------	------

KESESUAIAN LAHAN SATUAN PENGGUNAAN LAHAN	KAWASAN HUTAN LINDUNG	KAW. RESAPAN AIR SEKUNDER	KAW. RESAPAN AIR PRIMER	SESUAI PERTANIAN LAHAN BASAH	SESUAI PERTANIAN LAHAN KERING
PERMUKIMAN PERDESAAN	Tidak diarahkan Strategi pengendalian dengan “TATA BATAS (fisik)” dan sosialisasi PERDA sebagai acuan bagi masyarakat umum untuk ikut berperan dalam pengawasan	Tidak diarahkan	Diperbolehkan untuk memperoleh lansekap dan semakin menambah arti dari bentukan arkeologi tersebut Perlu segera disusun rencana tata ruang zona 2 dan 3 h (hingga tingkat RTBL) serta instrumen perizinan pembangunan	Diperbolehkan dengan memperhatika n proporsi lahan terbangun dan non terbangun	Diperbolehkan dengan memperhatika n proporsi lahan terbangun dan non terbangun
PERKOTAAN	Tidak diarahkan Strategi pengendalian dengan “TATA BATAS (fisik)” dan sosialisasi PERDA sebagai acuan bagi masyarakat umum untuk ikut berperan dalam pengawasan	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan	Diarahkan hanya pada kawasan- kawasan yang sudah terlanjur menjadi kota dengan tetap mempertimba ngkan kehadiran ruang-ruang terbuka hijau Strategi yang dilakukan adalah intensifikasi lahan terbangun (infilling) dengan kebijakan pengendalian konevrsi lahan (pengendalian izin pengeringan)	Diarahkan hanya pada kawasan- kawasan yang sudah terlanjur menjadi kota atau berhimpitan dengan permukiman untuk menghindari perkembangan lompat katank dengan tetap mempertimba ngkan kehadiran ruang-ruang terbuka hijau Strategi yang dilakukan adalah pengendalian bangunan melalui mekanisme IMBB dan permohonan sambungan listrik, air bersih dan telepon
SUB PERKOTAAN	Tidak diarahkan Strategi pengendalian dengan “TATA BATAS (fisik)” dan sosialisasi PERDA sebagai acuan bagi masyarakat umum untuk ikut berperan dalam pengawasan	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan	Tidak diarahkan

Sumber: Bappeda Kab. Sleman, 2006

3.6 Peta Pemanfaatan Ruang

3.7 Peta Arahkan kawasan perkotaan

3.3 Kebijakan Tata Ruang di Kecamatan Ngaglik

Sebagai salah satu bagian wilayah di Kabupaten Sleman, maka kebijakan penataan ruang di kecamatan ini mengacu pada rencana tata ruang induknya yaitu rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman. Penataan ruang di kecamatan ini didasarkan pada kepentingan luas pada skala kabupaten dan tidak secara parsial, oleh karena itu fungsi yang ditetapkan adalah sebagai bagian fungsi makro yang harus diakomodasi oleh daerah.

Berdasarkan rencana tata ruang, fungsi-fungsi yang ada pada Kecamatan Ngaglik antara lain:

A. Pemanfaatan ruang pada kawasan lindung:

1. Kawasan resapan air, dimaksudkan untuk meresapkan air ke dalam tanah bagi penyediaan kebutuhan air dan penanggulangan banjir, bersama Kecamatan Turi, Pakem, tempel, Sleman dan Cangkringan.
2. Kawasan sekitar mata air, dimaksudkan untuk menjaga kuantitas dan kualitas air, bersama Pakem, Cangkringan, turi, Sleman, Ngemplak, Mlati dan Depok.
3. Kawasan sekitar sungai, dimaksudkan untuk menjaga kelancaran aliran serta mutu air sungai yakni sungai-sungai yang mengalir di kecamatan Ngaglik.

B. Pemanfaatan ruang pada kawasan budidaya:

1. Pertanian lahan kering, dimaksudkan untuk pengembangan tanaman palawija dan perkebunan, bersama Kecamatan Turi, Pakem, Cangkringan, Ngemplak, Seyegan dan Mlati.
2. Permukiman, bersama seluruh wilayah kecamatan yang ada meliputi permukiman perdesaan dan perkotaan.

Sedangkan rencana tata ruang sampai saat ini yang ada tiga buah, yakni masing-masing:

1. RUTRK Kecamatan Ngaglik yang disusun pada tahun 1993-1994 dan diundangkan melalui peraturan daerah tahun 1995, dengan luas kawasan 286, 5537 M² (gambar 3.8).
2. RDTRK Kecamatan Ngaglik dan sekitarnya yang disusun tahun 1996-1997 dengan luas kawasan perencanaan 363,2000 M² (gambar 3.9).
3. RDTRK Kawasan Sariharjo dan sekitarnya, yang disusun pada tahun 2001 (gambar 3.10).

Kawasan Sariharjo adalah kawasan yang tumbuh cepat dengan dipicu berdirinya Hotel Hyat dan juga perguruan tinggi AMP-YKPN, tepatnya di Jalan Palagan Tentara Pelajar, disamping itu juga berdirinya banyak perumahan yang menyebar di sepanjang jalan tersebut, bahkan sampai ke pelosok dusun sekalipun.

Sesuai dengan tingkat ketelitian peta, ketiga rencana tata ruang tersebut masing-masing dengan skala 1:5.000 sehingga belum aplikatif di lapangan sampai pada peta persil. Dengan tingkat ketelitian tersebut menyebabkan pengendalian pemanfaatan lahan belum secara tegas terbaca dalam rencana tata ruang tersebut. Di sisi lain peta yang mengatur penggunaan lahan secara detail belum tersedia. Peta yang menjabarkan RUTRK dan RDTRK di atas sampai saat ini di Kecamatan Ngaglik belum ada. Peta RTRK atau RTBL yang berskala 1:2.000 dan mencerminkan peta persil dan penggunaannya belum disusun.

3.8. Peta RUTRK Ngaglik

3.9. Peta RDTRK Ngaglik

3.10. Peta RDTRK Sariharjo

3.4 Pengendalian Pemanfaatan Ruang melalui Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) di Kabupaten Sleman

Dalam mengendalikan pemanfaatan ruang daerah, Kabupaten Sleman menerapkan perizinan yang harus dipenuhi oleh setiap orang atau badan yang akan menggunakan lahan/tanah untuk seluruh kegiatannya. Izin tersebut adalah izin peruntukan penggunaan tanah atau sering disingkat IPPT yang di dalamnya memuat beberapa perizinan yang menyangkut dengan pemanfaatan lahan. Izin tersebut ditetapkan melalui Peraturan Daerah Nomor: 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. Dalam perda tersebut dikatakan bahwa setiap orang pribadi dan atau badan yang menggunakan tanah untuk kegiatan pembangunan fisik dan atau untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya dan lingkungan wajib memperoleh izin peruntukan penggunaan tanah dari Bupati. Menurut Peraturan Daerah tersebut di atas, Izin Peruntukan penggunaan tanah (IPPT) adalah izin atas penggunaan tanah kepada orang pribadi atau badan dalam rangka kegiatan pembangunan fisik dan atau untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya dan lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang.

Dalam pelaksanaannya IPPT pertama kali masih ditangani oleh beberapa instansi yang mempunyai bidang urusan pertanahan. Instansi tersebut antara lain Kantor Pertanahan, Bagian Tata Pemerintahan Setda, Bagian Pemerintahan Setda, Dinas Permukiman, dan Prasarana Wilayah dan Perhubungan (Kimpraswilhub). Sejalan dengan kebijakan pemerintah pusat memberikan sebagian urusan pemerintahan di bidang pertanahan kepada Daerah, dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, maka

Pemerintah Kabupaten Sleman membentuk instansi/lembaga pemerintah daerah yang secara khusus menangani urusan pertanahan, khususnya dalam pengendalian pertanahan. Instansi tersebut adalah Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2003 tentang Perubahan Pertama Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2000 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sleman.

3.4.1 Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)

Izin Peruntukan penggunaan tanah merupakan gabungan dari keseluruhan izin yang ada sebelumnya tentang pemanfaatan tanah di daerah, seperti izin lokasi dan izin prinsip. Sebagaimana tersebut di atas izin ini terdiri dari lima jenis perizinan yaitu:

1. Izin lokasi,
2. Izin pemanfaatan tanah,
3. Izin perubahan penggunaan tanah,
4. Izin konsolidasi tanah,
5. Izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

Sedangkan lebih jelasnya tentang izin-izin tersebut, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuannya sebagaimana tabel III.2.

TABEL III.2
JENIS IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH (IPPT)

No	Uraian	Jenis Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)					Ket.
		Izin Lokasi	Izin Pemanfaatan Tanah	Izin Perubahan Penggunaan Tanah	Izin Konsolidasi Tanah	Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	
1.	Pengertian	Izin lokasi adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modal.	Izin pemanfaatan tanah adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang atau pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan kegiatan dan atau kegiatan yang mengakibatkan perubahan peruntukan tanah pada bangunan/usaha yang dilakukan.	Izin perubahan penggunaan tanah tanah adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki orang pribadi yang akan mengubah peruntukan tanah pertanian menjadi non pertanian guna pembangunan rumah tempat tinggal pribadi/perserorangan	Izin konsolidasi tanah adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang wajib dimiliki kumpulan orang pribadi dan atau badan yang akan melaksanakan penataan kembali penguasaan tanah, penggunaan tanah dan usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam, dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat/pemilik tanah pada lokasi tersebut untuk kepentingan umum sesuai tata ruang.	Izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum adalah izin peruntukan penggunaan tanah yang diperlukan oleh instansi pemerintah yang akan melaksanakan pengadaan tanah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.	
2.	Keluasan Tanah	1. untuk usaha pertanian > 25 Ha, 2. untuk usaha non pertanian > 1 Ha.	1. untuk usaha pertanian ≤ 25 Ha, 2. untuk usaha non pertanian ≤ 1 Ha, 3. untuk kegiatan bidang sosial dan keagamaan tanpa batasan keluasan.	dengan ukuran seluas-luasnya 5000 m ² (lima ribu meter persegi)	-	-	
3.	Jangka Waktu Izin	1. izin lokasi dengan	Izin ini diberikan untuk jangka waktu selama satu tahun.	Izin ini diberikan untuk jangka waktu selama 1	Izin ini diberikan untuk jangka waktu 1	-	

		keluasan tanah sampai dengan 25 ha jangka waktu izin tahun, 2. izin lokasi dengan keluasan tanah di antara 25 hektar sampai dengan		tahun.	tahun.		
--	--	---	--	--------	--------	--	--

	Jenis Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)				
		Izin Pemanfaatan Tanah	Izin Perubahan Penggunaan Tanah	Izin Konsolidasi Tanah	
izin 3 tahun.					
Aspek rencana Aspek : dan Aspek	1. rencana tata ruang, 2. penguasaan tanah yang meliputi perolehan hak, pemindahan hak dan penggunaan tanah, 3. ekonomi, sosial budaya dan lingkungan.	Aspek Aspek Aspek	1. rencana tata ruang, 2. tanah termasuk dalam wilayah ibu kota kecamatan yang bersangkutan, letak tanah berbatasan langsung dengan permukiman yang telah ada dan termasuk daerah pertumbuhan permukiman, 3. tanah di lokasi yang mempunyai aksesibilitas umum jalan dan fasilitas umum lainnya antara lain fasilitas listrik, PAM dan telepon, 4. luas tanah yang diberikan izin sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali luas rencana bangunan yang akan dibangun, ditambah luas untuk sempadan jalan sesuai peraturan perundangan yang berlaku, 5. tanah sudah bersertifikat, 6. tanah yang dimohon tidak termasuk tanah pertanian subur/sawah irigasi teknis, 7. aspek penguasaan tanah meliputi perolehan hak	1. aspek rencana tata ruang, 2. apabila sekurang-kurangnya 85% dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 85% dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya dalam surat pernyataan persetujuan, 3. status tanah sudah dikuasai oleh peserta konsolidadi tanah, 4. letak tanah tidak beraturan/tidak ada jalan penghubung antar penghuni, 5. adanya kesediaan dari para peserta konsolidasi tanah untuk merelakan sebagian tanahnya untuk sumbangan pembangunan/fasilitas umum, 6. letak tanah di daerah perkotaan dan merupakan tanah non pertanian atau letak tanah di daerah pedesaan dan merupakan tanah pertanian.	1. renc 2. pen pen 3. eko 4. dip umu
	Jenis Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)				

		Izin Pemanfaatan Tanah	Izin Perubahan Penggunaan Tanah	Izin Konsolidasi Tanah	
			8. pemindahan hak dan penggunaan tanah, setiap perubahan penggunaan tanah harus selalu memperhatikan fungsi tanah dan daya dukung lingkungan di sekitarnya.		
surat	1. permohonan,	surat	a. permohonan,	1. permohonan,	1. permohonan,
otokopi kartu	2. kartu tanda penduduk (KTP) pemohon,	fotocopi	b. kartu tanda penduduk (KTP) pemohon,	2. nominatif calon peserta konsolidasi tanah,	2. daftar
otokopi	3. nomor pokok wajib pajak (NPWP),	fotokopi	c. sertifikat tanah,	3. diri calon peserta konsolidasi tanah (fotokopi),	3. bukti
otokopi akta wenang, gambar kasar	4. akta pendirian perusahaan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang,	fotokopi	d. surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan (SPT-PBB) terutang dan pelunasan pajak bumi dan bangunan (PBB),	4. penguasaan/pemilikan tanah masing-masing calon peserta konsolidasi tanah,	4. bukti
surat mberi ganti lik tanah	5. kasar letak tanah/denah letak tanah yang dimohon,	gambar	e. rencana penggunaan tanah yang dimohon,	5. pernyataan kesediaan memberikan sumbangan tanah untuk pembangunan fasilitas umum/fasilitas sosial, dan bersedia membayar biaya pelaksanaan kegiatan konsolidasi tanah,	5. surat
surat hak atas	6. pernyataan dengan materai cukup tentng kesanggupan akan memberi ganti kerugian dan atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang berhak atas tanah,	surat	f. tanah yang dimohon,	6. rencana lokasi konsolidasi tanah sebelum dan sesudah penataan,	6. sketsa
otokopi bukti ang akan	7. pernyataan dengan materai cukup tentang kerelaan dari pemilik hak atas tanah,	surat	g. kuasa kalau mewakilkan.	7. <i>plan</i> sementara lokasi konsolidasi tanah,	7. <i>site</i>
otokopi surat	8. bukti kepemilikan tanah yang direncanakan akan diperoleh dan atau yang akan dipergunakan,	fotokopi		8. kuasa dari calon peserta konsolidasi tanah,	8. surat
				9. SPT-PBB terakhir.	9. fotokopi

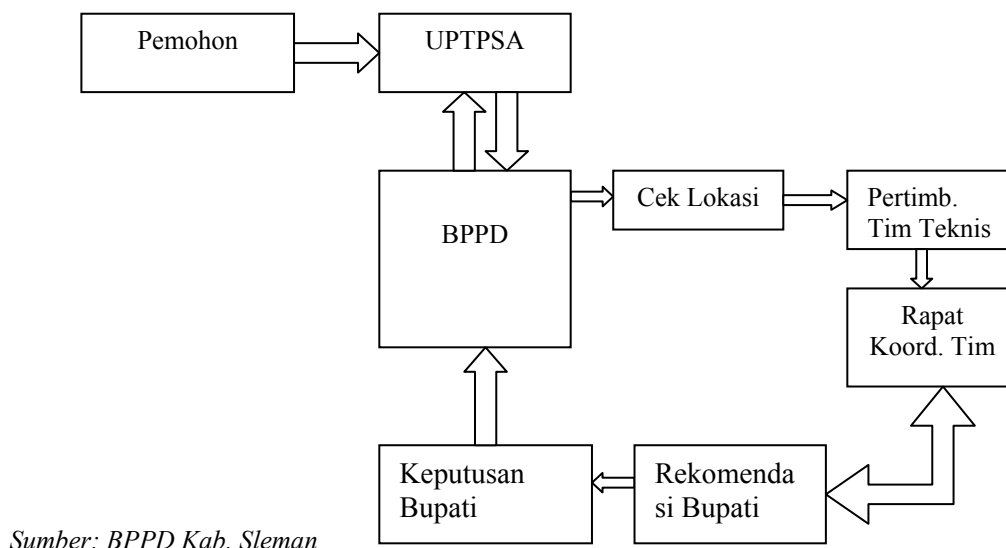
No	Uraian	Jenis Izin Peruntukan Penggunaan Tanah		
		Izin Lokasi	Izin Pemanfaatan Tanah	Izin Perubahan Penggunaan Tanah
		10. pemberitahuan pajak bumi dan bangunan terutang (SPT-PBB) dari tanah yang direncanakan akan diperoleh dan atau yang akan digunakan,	9. fotokopi surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan terutang (SPT-PBB) dari tanah yang direncanakan akan diperoleh dan atau yang akan digunakan,	
		11. sementara,	10. uraian rencana proyek yang akan dibangun (proposal),	
		12. salinan surat persetujuan penanaman modal dari Presiden/BKPM/BKPMMD bagi perusahaan PMA/PMDN,	11. site plan sementara,	
		13. surat pernyataan dengan materai cukup tentang tanah-tanah yang sudah dimiliki	12. salinan surat persetujuan penanaman modal dari Presiden/BKPM/BKPMMD bagi	

		<p>oleh perusahaan pemohon dan perusahaan lain yang merupakan grup pemohon,</p> <p>14. surat pernyataan dengan materai cukup tentang penyediaan fasilitas makam,</p> <p>15. notulen rapat pelaksanaan sosialisasi rencana kegiatan yang diketahui oleh Kepala Padukuhan, Lurah Desa dan Camat disertai daftar hadir peserta sosialisasi.</p>	<p>perusahaan PMA/PMDN,</p> <p>13. surat pernyataan dengan materai cukup tentang tanah-tanah yang sudah dimiliki oleh perusahaan pemohon dan perusahaan lain yang merupakan grup pemohon,</p> <p>14. surat pernyataan dengan materai cukup tentang penyediaan fasilitas makam,</p> <p>15. notulen rapat pelaksanaan sosialisasi rencana kegiatan yang diketahui oleh Kepala Padukuhan, Lurah Desa dan Camat disertai daftar hadir peserta sosialisasi.</p> <p>16.</p>	
--	--	--	---	--

Sumber:Perda Kab. Sleman No.19 Tahun 2001

3.4.2 Prosedur dan Mekanisme Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT)

Perizinan dilakukan langsung oleh pemohon atau yang diberi kuasa. Dengan persyaratan yang lengkap pemohon memasukkan permohonan ke Kantor UPTSA. Kantor UPTSA memnyampaikan berkas kepada BPPD untuk dilakukan penelitian administrasi serta bersama tim teknis lainnya melakukan tinjauan ke lapangan. Setelah dilakukan peninjauan dilakukan rapat tim teknis untuk memberikan rekomendasi kepada bupati, berupa pertimbangan diterima atau ditolak permohonan dari yang selanjutnya disampaikan kepada bupati untuk diputuskan. Keputusan bupati yang telah selesai dikembalikan kepada BPPD, baik yang diterima maupun ditolak dan selanjutnya dikirim kembali ke UPTSA. Pemohon mengambil izin yang telah selesai di UPTSA sambil membayar retribusi yang telah ditentukan dalam lampiran izin. Prosedur perizinan dapat digambarkan dengan bagan berikut ini:



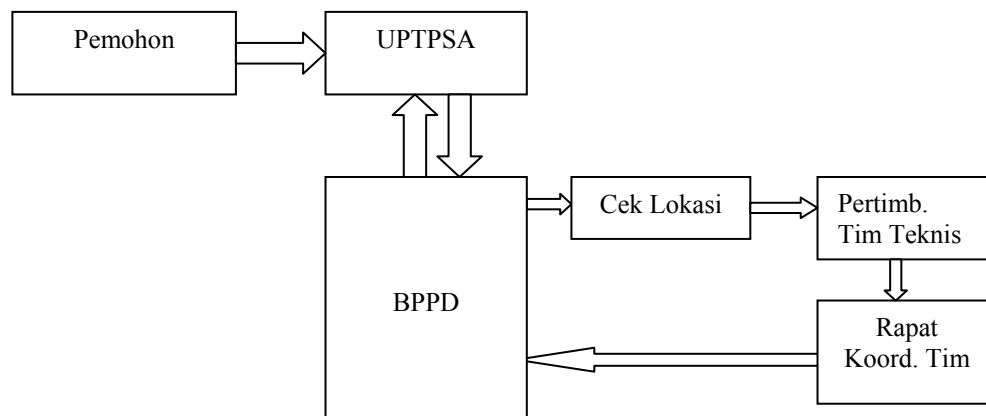
GAMBAR 3.11
BAGAN ALUR PERIZINAN IPPT

Keterangan:

UPTSA : Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap

BPPD : Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kab. Sleman

Bagan alur tersebut adalah bagan alur secara umum untuk IPPT yang penetapannya harus oleh bupati. Namun untuk jenis IPPT dengan keluasan dan penggunaan tertentu mulai tahun 2006 telah didelegasikan penandatanganan kepada Kepala BPPD. Dengan pendelegasian kewenangan penandatanganan tersebut maka alur perizinan setelah rapat koordinasi dilakukan akan langsung diterbitkan izin atau penolakan izin oleh kepala BPPD atau kepala bidang perizinan di BPPD, tanpa melalui bupati, lebih jelasnya dalam bagan berikut ini.



Sumber: BPPD Kab. Sleman

GAMBAR 3.12
BAGAN ALUR PERIZINAN IPPT YANG KEWENANGAN TELAH
DIDELEGASIKAN KE BPPD

Keterangan:

UPTSA : Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap

BPPD : Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kab. Sleman

Berdasarkan Keputusan bupati Sleman Nomor 57/Kep.KDH/A/2006 tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, izin yang penandatanganannya didelegasikan ke BPPD adalah izin perubahan penggunaan tanah dan izin pemanfaatan tanah, khusus untuk kegiatan: taman kanak-kanak/kelompok bermain; lembaga pendidikan kejuruan/ lembaga khusus; restoran/

rumah makan/ usaha catering/ took; pusat kebugaran; villa/ motel; balai pengobatan dan atau rumah bersalin; stasiun penyiaran radio; bengkel; cuci mobil dan salon mobil; salon; stasiun pengisian bahan bakar umum; dan jasa laundry.

3.4.3 Retribusi Perizinan

Atas izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT) tersebut di atas dikenakan sejumlah retribusi, yang harus dibayar oleh pemohon pada saat mengambil izin yang telah jadi. Prinsip penetapan struktur dan besarnya tarif retribusi didasarkan pada tujuan untuk menutup biaya penyelenggaraan pemberian izin dan kompensasi atas dampak pemberian izin dan pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Dampak yang menjadi pertimbangan adalah berkurangnya daya dukung lingkungan alami akibat pembangunan fisik yang dilakukan di atas lahan terbuka. Kompensasi ini diwujudkan dalam bentuk pengaturan dan pemeliharaan lingkungan untuk menjaga keseimbangan lingkungan seperti sediakala melalui berbagai macam kegiatan.

Struktur tarif retribusi adalah:

- a. R = besarnya retribusi
- b. P = indeks peruntukan adalah nilai *development cost + opportunity lost*
- c. L = luas tanah yang dimohonkan
sedangkan luas tanah untuk pembangunan tower/ menara adalah $3,14 \times (1/2)^2$
- d. T = tinggi tower/menara
- e. NJOP = Nilai Jual Obyek Pajak

Tarif retribusi ditetapkan sebagai berikut : $R = P \times L \times NJOP / m^2$

Tarif retribusi untuk permohonan izin yang terlambat dikenakan tarif retribusi 2 kali (dua kali) jumlah retribusi yang harus dibayar. Sedangkan Nilai Indeks Peruntukan Penggunaan Tanah adalah sebagaimana dalam tabel-tabel berikut:

TABEL III.3
INDEKS PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH DALAM KAWASAN
UMUM TANPA PERUBAHAN PERUNTUKAN LAHAN PERTANIAN

No	Faktor Peruntukan	Development Cost				Opportunity Lost		Jumlah
		Jalan	Air Bersih	Drainase	Persampahan	Bangunan	Pekarangan	
1	Permukiman	0,0171	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0000	0,0266
2	Pendidikan	0,0221	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0000	0,0316
3	Perkantoran	0,0274	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0000	0,0369
4	Perhotelan	0,0274	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0000	0,0369
5	Perdagangan	0,0274	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0000	0,0369
6	Industri/Gudang	0,0274	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0000	0,0369
7	Rumah sakit/ Balai Pengobatan/ Rumah Bersalin	0,0274	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0000	0,0369
8	Peternakan/ perkebunan	0,0171	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0000	0,0266
9	Sarana ibadah	0,0086	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0000	0,0181
10	Sarana Olah raga	0,0086	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0000	0,0181
11	Makam					0,0080	0,0000	0,0080
12	Tower/menara					0,0080	0,0000	0,0080

Sumber: BPPD Sleman

TABEL III.4
INDEKS PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH DALAM KAWASAN
UMUM DENGAN PERUBAHAN PERUNTUKAN LAHAN PERTANIAN

No	Faktor Peruntukan	Development Cost				Opportunity Lost		Jumlah
		Jalan	Air Bersih	Drainase	Persampahan	Bangunan	Pekarangan	
1	Permukiman	0,0171	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0080	0,0346
2	Pendidikan	0,0221	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0080	0,0396
3	Perkantoran	0,0274	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0080	0,0449
4	Perhotelan	0,0274	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0080	0,0449
5	Perdagangan	0,0274	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0080	0,0449
6	Industri/Gudang	0,0274	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0080	0,0449
7	Rumah sakit/ Balai Pengobatan/ Rumah Bersalin	0,0274	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0080	0,0449
8	Peternakan/perkebunan	0,0171	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0080	0,0346
9	Sarana ibadah	0,0086	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0080	0,0261
10	Sarana Olah raga	0,0086	0,0005	0,0005	0,0005	0,0080	0,0080	0,0160
11	Makam					0,0080	0,0080	0,0160
12	Tower/menara					0,0080	0,0000	0,0160

Sumber: BPPD Sleman, 2006

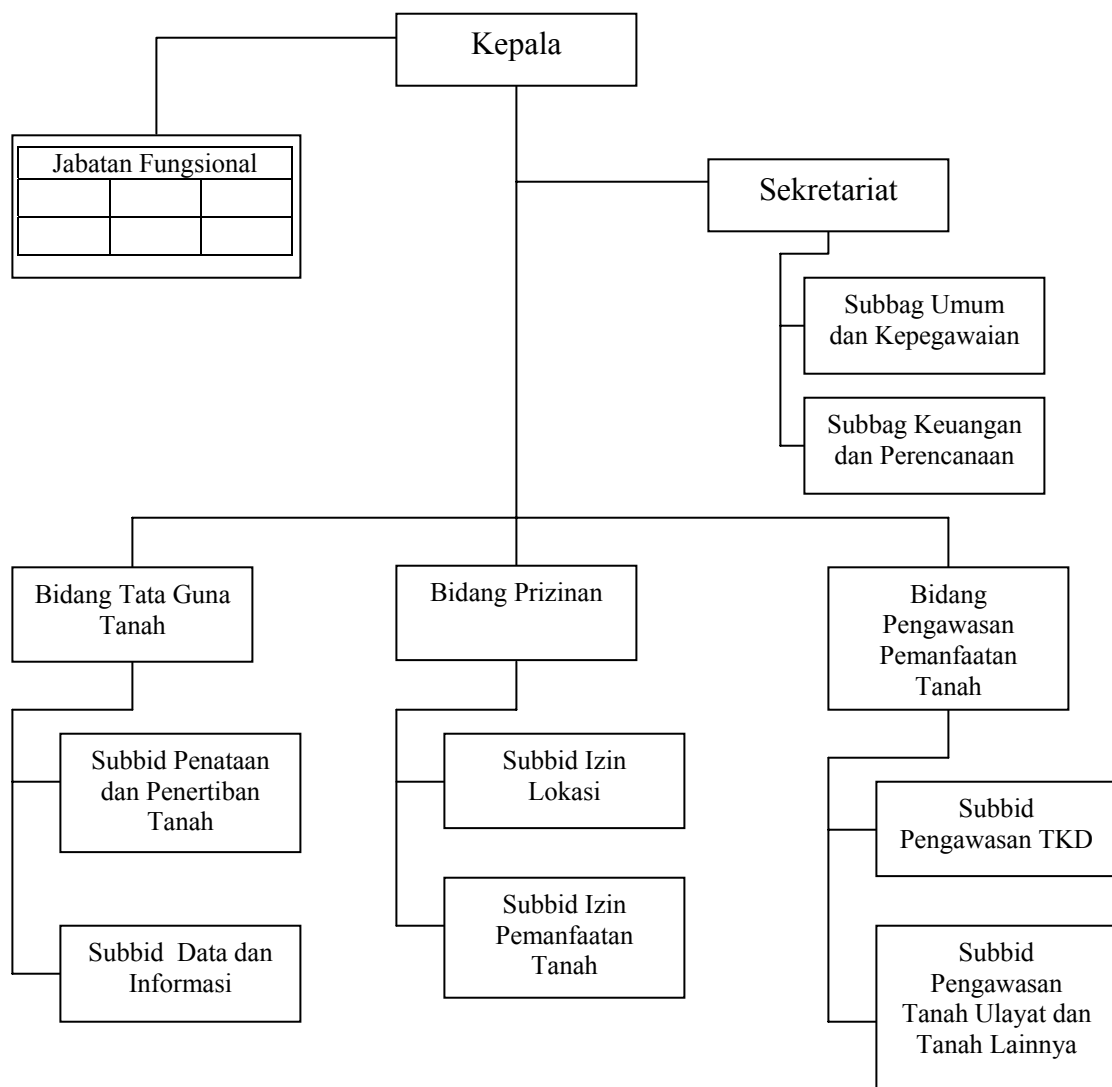
3.4.4 Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) sebagai Instansi yang Menangani IPPT

Instansi yang menangani IPPT di Kabupaten Sleman adalah Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) Kabupaten Sleman yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2003 tentang Perubahan Pertama Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2000 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sleman. Lembaga ini dibentuk untuk melaksanakan kewenangan daerah di bidang pertanahan yang dengan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang pertanahan pemerintah pusat menyerahkan sebagian kewenangannya di bidang pertanahan ke kabupaten/kota.

Sebagai lembaga baru, BPPD secara operasional baru berfungsi sejak akhir tahun 2003 dan mulai eksis tahun 2004 dengan menempati gedung sendiri. Lembaga ini, sampai saat ini baru satu-satunya yang berdiri di Indonesia. Berbeda dengan kantor pertanahan di kabupaten/ kota yang sekarang berwenang dalam administrasi pertanahan, BPPD berfungsi dalam pengendalian pertanahan di daerah, utamanya dalam mengendalikan perizinan yang berhubungan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Sesuai dengan Keputusan Bupati Sleman Nomor 37/Kep.KDH/A/2003 tentang Struktur Organisasi, Penjabaran Tugas Pokok dan Fungsi, Serta Tata Kerja Badan Pengendalian Pertanahan Daerah, maka kedudukan BPPD adalah sebagai unsur penunjang pemerintah daerah dan bertanggung jawab langsung kepada Bupati, bertugas membantu Bupati dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah di bidang pengendalian pertanahan. Sedangkan Badan Pengendalian Pertanahan Daerah berfungsi:

- 1) perumusan kebijakan teknis di bidang pengendalian pertanahan daerah;
- 2) pemberian perizinan dan pelayanan umum bidang pengendalian pertanahan daerah;
- 3) pemberian pelayanan penunjang penyelenggaraan pemerintah daerah.

Instansi BPPD terdiri dari satu sekretariat dan tiga bidang yang masing-masing membawahi dua sub bidang. Lebih jelasnya sebagaimana bagan struktur organisasi berikut.



Sumber: BPPD Sleman

GAMBAR 3.13
BAGAN STRUKTUR ORGANISASI
BPPD KAB. SLEMAN

BAB IV

ANALISIS IZIN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH (IPPT) SEBAGAI INSTRUMEN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

4.1 Perubahan Penggunaan Lahan

Sebagaimana telah dijelaskan dalam bab sebelumnya bahwa selama periode tahun 1988-2002 telah terjadi pergeseran atau perubahan penggunaan lahan dari penggunaan lahan sawah dan tegalan menjadi lahan pekarangan atau lahan terbangun (*built up area*). Wilayah kecamatan yang perubahan penggunaannya tertinggi tiga besar dari 17 kecamatan adalah masing-masing Kecamatan Gamping, Kecamatan Ngaglik dan Kecamatan Depok. Angka pertumbuhan lahan terbangun di wilayah tersebut per tahun sebesar 0,35% atau bertambah rata-rata 61,9250 ha per tahun. Ini identik dengan jumlah pengurangan lahan sawah dan tegalan, yang nota bene sebagai lahan terbuka dan menjadi lahan terbangun.

Berdasarkan data yang dihimpun dari izin perubahan penggunaan tanah (IPPT), selama kurun waktu tahun 2004 sampai dengan tahun 2005 selama IPPT ditangani Badan Pengendalian Pertanahan Daerah, telah diizinkan sebanyak kurang lebih 1.652 buah izin. Sebagian besar atau 73,43% izin yang dikeluarkan adalah jenis izin perubahan penggunaan tanah atau pengeringan. Jumlah terbanyak kedua adalah jenis izin pemanfaatan tanah 23,67%. Sedangkan yang lain relatif sangat sedikit persentasenya. Izin pengeringan diberikan untuk pembangunan rumah tinggal pribadi dan keluasannya sangat terbatas, sedang izin pemanfaatan tanah diberikan biasanya untuk bidang kegiatan usaha, baik profit maupun non profit. Jenis dan jumlah izin yang dikeluarkan dalam kurun waktu tersebut seperti dalam tabel berikut.

TABEL IV.1
JUMLAH DAN JENIS IPPT YANG DIKELUARKAN TAHUN 2004-2005

NO.	JENIS IPPT	JML	%
1	Izin Lokasi	25	1,51
2	Izin Pemanfaatan Tanah	391	23,67
3	Izin Perubahan Penggunaan Tanah	1.213	73,43
4	Izin Konsolidasi Tanah	2	0,12
5	Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	21	1,27
	Jumlah	1.652	100,00

Sumber: BPPD Sleman, diolah 2006

Dari izin tersebut keluasan yang telah diizinkan mencapai 3.560.194,04 M² atau 356,02 Ha lahan terbuka menjadi lahan terbangun. Ini baru yang secara administrasi mengurus izin di BPPD sebagai pengelola IPPT di tingkat kabupaten. Jumlah ini akan bertambah luas jika ditambah dengan pembangunan yang tidak berizin yang dilakukan oleh orang atau badan, demikian pelanggaran keluasan yang dizinkan oleh oknum orang atau badan. Tabel berikut menjelaskan kondisi tersebut.

TABEL IV.2
LUAS LAHAN DIIZINKAN MELALUI IPPT BERDASARKAN JENIS TAHUN 2004-2005

Jenis IPPT	Jenis Lahan		
	Sawah	Tegalan	Pekarangan
Izin Pemanfaatan Tanah	431.880,50	132.059,50	619.203,00
Izin Perubahan Penggunaan Tanah	610.443,00	-	-
Izin Lokasi	507.267,00	292.762,00	172.770,00
Izin Konsolidasi Tanah	290.186,00	35.000,00	71.719,00
Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	290.186,00	35.000,00	71.718,55
Jumlah	2.129.962,44	494.821,50	935.410,10

Sumber: BPPD Sleman, diolah 2006

Berdasarkan data tersebut jenis izin yang paling besar berkontribusi terhadap perubahan penggunaan lahan adalah izin pemanfaatan tanah yaitu seluas 61, 9 Ha disusul izin perubahan penggunaan tanah seluas 61,0 Ha. Sedangkan dari jenis lahan

yang berubah menjadi lahan terbangun jumlah paling banyak pada jenis sawah yang mencapai 213 Ha dan jenis pekarangan yang mencapai 93,5 Ha. Dengan kondisi ini yaitu selama kurung waktu 2 tahun saja sebanyak 356,02 Ha yang berubah menjadi lahan terbangun maka kiranya perlu diantisipasi daya dukung lingkungan secara keseluruhan di tingkat kabupaten agar tidak terjadi bencana yang membahayakan bagi lingkungan hidup. Fungsi pengendalian harus ditonjolkan dari fungsi pendapatan atau penyeter pendapatan asli daerah yang cukup besar.

Jenis izin pemanfaatan tanah yang paling banyak peruntukannya adalah untuk perumahan, baik skala kecil terdiri 4-10 rumah setiap unitnya, atau perumahan skala besar. Demikian juga perumahan yang bertaraf sedang maupun perumahan mewah. Sebagaimana diketahui Wilayah Kabupaten Sleman menjadi tujuan para pengembang untuk menanamkan modalnya membangun perumahan. Dari jumlah 391 izin pemanfaatan tanah yang diberikan lebih dari 150 buah izin merupakan izin untuk pembangunan perumahan atau rumah, belum lagi izin yang diberikan untuk pembangunan rumah pondokan atau rumah pertokoan (ruko). Jadi saat ini perumahan di Kabupaten Sleman jumlahnya mencapai ratusan lokasi, dari berbagai pengembang yang ada. Pada saat pameran properti perumahan yang diselenggarakan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman pada tahun 2005, tercatat ada 59 pengembang yang mengikuti dan memiliki properti perumahan di Kabupaten Sleman.

Di Kecamatan Ngaglik sendiri pergeseran penggunaan lahan menduduki urutan kedua setelah Kecamatan Gamping pada kurun waktu 1988-2002. Pada kurun waktu tersebut pengurangan jumlah lahan terbuka menjadi lahan terbangun mencapai 0,629% per tahun dari luas wilayah seluruhnya. Sedangkan dalam kurun waktu 2004-2005, sesuai dengan data IPPT yang dikeluarkan oleh BPPD, di Kecamatan Ngaglik jumlah

IPPT yang dikeluarkan sebanyak 302 buah atau izin yang terdiri dari empat jenis IPPT yakni izin lokasi, izin pemanfaatan tanah, izin perubahan penggunaan tanah dan izin penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, bisa dilihat sebagaimana dalam tabel IV.3.



Sumber: Dokumentasi Penelitian, 2006

GAMBAR 4.1
MARAKNYA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN
SALAH SATU YANG MENAKIBATKAN TINGGINYA TINGKAT
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN



Sumber: Dokumentasi Penelitian, 2006

GAMBAR 4.2
PERANG PROMOSI PERUMAHAN

Jenis IPPT yang paling banyak adalah izin perubahan penggunaan tanah atau pengeringan sebanyak 236 buah, yang diberikan untuk pembangunan rumah tinggal pribadi/perorangan. Selanjutnya adalah izin pemanfaatan tanah, yang diberikan untuk kegiatan usaha, sebanyak 64 buah izin. Sedang izin yang lain relatif sedikit dan tidak ada izin konsolidasi tanah yang diurus warga.

TABEL IV.3
JUMLAH DAN JENIS IPPT YANG DIKELUARKAN
DI KECAMATAN NGAGLIK TAHUN 2004-2005

Jenis IPPT	Jumlah
Izin Lokasi	1
Izin Pemanfaatan Tanah	64
Izin Perubahan Penggunaan Tanah	236
Izin Konsolidasi Tanah	-
Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	1
JML	302

Sumber: BPPD Sleman, diolah 2006

TABEL IV.4
LUAS LAHAN DIIZINKAN MELALUI IPPT BERDASARKAN JENIS DI
KECAMATAN NGAGLIK TAHUN 2004-2005

Jenis IPPT	Jenis Lahan			Jumlah
	Sawah	Tegalan	Pekarangan	
Izin Pemanfaatan Tanah	55.740	2.519	106.477	164.736
Izin Perubahan Penggunaan Tanah	131.293	-	-	131.293
Izin Lokasi	13.082	-	-	13.082
Izin Konsolidasi Tanah	-	-	-	-
Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	5.728	-	-	5.728
Jumlah	205.843	2.519	106.477	314.839

Sumber: BPPD Sleman, diolah 2006

Sebagaimana di tingkat kabupaten, di Kecamatan Ngaglik perubahan penggunaan lahan menjadi area terbangun sebagian besar terjadi di lahan sawah yaitu seluas 205.843 M² atau 65,4% dari keseluruhannya. Selanjutnya adalah pada lahan pekarangan seluas 106.477 M² atau 33,8%, sedangkan jenis lahan tegalan relatif sedikit. Namun jika dilihat dari jenis IPPT, maka perubahan lahan terbangun paling luas terjadi pada jenis izin pemanfaatan tanah yaitu seluas 164.736 M², selanjutnya jenis izin perubahan penggunaan tanah seluas 131.293 M² dan jenis lainnya relatif tidak luas.

4.2 Analisis Kebijakan Penataan Ruang Di Kecamatan Ngaglik

Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang erat kaitannya dengan rencana tata ruang yang telah disusun. Kegiatan pengendalian pada hakekatnya adalah mengendalikan sejauhmana rencana tata ruang yang telah ditetapkan dapat dilaksanakan secara konsisten. Oleh karena itu sebagai pedoman pengendalian rencana tata ruang tentunya harus memberikan arahan yang detail dan konkrit sehingga dapat

diaplikasikan di lapangan secara jelas dan tidak menimbulkan berbagai macam persepsi.

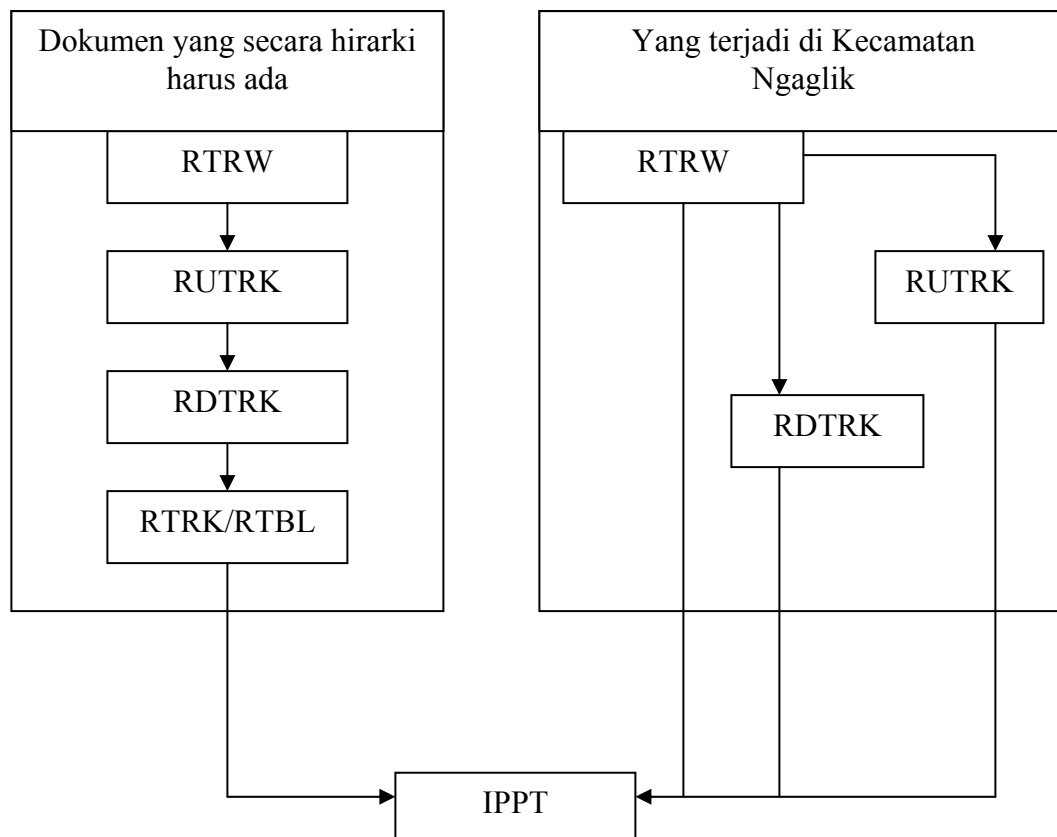
Kebijakan penataan ruang di suatu daerah diwujudkan dalam bentuk rencana tata ruang wilayah (RTRW) dan seharusnya dijabarkan dalam rencana tata ruang yang lebih detail seperti RUTRK, RDTRK dan RTRK atau RTBL yang masing-masing mempunyai tingkat ketelitian peta. Dokumen perencanaan RTRK dengan skala 1:2000 sebenarnya menjadi dokumen acuan yang paling operasional dibandingkan dokumen perencanaan lainnya. Rencana ini telah menunjukkan peta dalam satuan persil yang dapat dilihat penggunaannya, sehingga izin yang diberikan dengan melihat persil dalam dokumen perencanaan akan mudah diketahui bisa dilaksanakan atau tidak.

Dalam kasus di Kecamatan Ngaglik, maka dokumen perencanaan yang ada, sebagaimana disebutkan di Bab II terdahulu hanya ada tiga yakni RUTRK Kecamatan Ngaglik, RDTRK Ngaglik dan sekitarnya dan RDTRK Sariharjo dan sekitarnya. Jika dilihat dari hirarki dokumen perencanaan yang harus ada, maka secara legal kebijakan penataan ruang di kecamatan ini masih belum lengkap dan secara teknik belum operasional digunakan sebagai acuan pemberian izin. RTRK atau RTBL yang seharusnya menjadi acuan pemberian izin per persil belum ada. Sedangkan yang dipakai acuan adalah RUTRK dan RDTRK saja, yang tentu saja terdapat kelemahan dengan skala peta yang cukup besar, sehingga dimungkinkan pertimbangan pemberian izin hanya bersifat meraba-raba dari blok-blok yang ditunjukkan dalam peta. Belum lagi, kawasan yang tidak tercakup dalam RUTRK atau RDTRK tersebut, tentunya hanya berpedoman pada RTRW yang sifatnya sangat umum.

Disisi lain, penyusunan dokumen perencanaan tersebut sudah dilakukan pada tahun 1995, 1997 dan tahun 2001. Dengan kondisi ini dimungkinkan bahwa dokumen

rencana tata ruang tersebut telah tidak sesuai lagi dengan perkembangan yang berlangsung saat ini. Rencana tersebut sama sekali tidak pernah diadakan peninjauan ulang, guna menyesuaikan perkembangan yang terjadi. Bisa juga dikatakan rencana tersebut telah kadaluwarsa, walaupun secara legal formal masih berlaku. Oleh karena itu, pelanggaran saat ini yang terjadi adalah pelanggaran secara legal formal, namun bila dilakukan *up date* terhadap situasi dan kondisi yang berkembang saat ini, bisa saja dikatakan tidak melanggar.

Untuk memberikan gambaran kebijakan penataan ruang di Kecamatan Ngaglik, sebagai acuan pengendalian pemanfaatan ruang bisa dijelaskan dalam bagan berikut.



Sumber: Hasil Analisis, 2006

GAMBAR 4.3
BAGAN LOMPATAN DOKUMEN PERENCANAAN

Berdasarkan bagan tersebut, di Kecamatan Ngaglik tidak tersedia dokumen rencana tata ruang yang lengkap yang seharusnya digunakan untuk acuan IPPT dalam pemberian izinnya. Terdapat lompatan rencana tata ruang, yakni dari RTRW langsung ke RDTRK dan tidak dilengkapi RTRK sebagai dokumen acuan IPPT. Demikian juga dari RUTRK langsung digunakan sebagai acuan IPPT dalam pemberian izin tanpa dirinci dalam dokumen RTRK atau RTBL. Bahkan ada yang langsung mengacu pada RTRW.

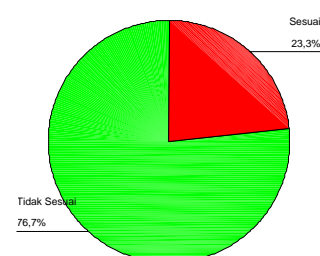
4.3 Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan

Analisis ini dilakukan dengan melihat atau mencocokkan antara penggunaan lahan dalam izin yang diberikan dengan kondisi faktual di lapangan. Berdasarkan sampel yang diambil sebanyak 60 buah izin (sebagaimana peta sebaran responden pada gambar 4.4), yakni izin pemanfaatan tanah dan izin perubahan penggunaan tanah di Kecamatan Ngaglik sebagai lokasi, maka didapatkan sebanyak 76,7 % sampel kondisinya di lapangan tidak sesuai dengan izin yang diberikan, dengan berbagai jenis kondisi yang berbeda. Hal ini menunjukkan terjadinya pelanggaran terhadap izin yang diberikan. Sedangkan hanya sebanyak 23,3% saja yang kondisinya di lapangan sesuai dengan izin yang diberikan, atau terdapat kesesuaian dalam penggunaan lahan di lapangan. Selengkapnya keadaan tersebut dapat dilihat dalam tabel di bawah.

TABEL IV.5
KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN

Kesesuaian Penggunaan Lahan	Frekuensi	Persentase
Sesuai	14	23,3
Tidak Sesuai	46	76,7
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006



4.4. Peta Sebaran Responden

TABEL IV.6
JENIS IPPT DAN KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN DI LAPANGAN

No. Resp.	Jenis IPPT	Kesesuaian Penggunaan Lahan	No. Resp	Jenis IPPT	Kesesuaian Penggunaan Lahan	No. Resp	Jenis IPPT	Kesesuaian Penggunaan Lahan
1	IPT	Sesuai	21	IPPT	Tidak Sesuai	41	IPPT	Tidak Sesuai
2	IPPT	Tidak Sesuai	22	IPPT	Tidak Sesuai	42	IPPT	Tidak Sesuai
3	IPPT	Tidak Sesuai	23	IPT	Sesuai	43	IPT	Sesuai
4	IPPT	Tidak Sesuai	24	IPT	Sesuai	44	IPPT	Tidak Sesuai
5	IPPT	Tidak Sesuai	25	IPPT	Sesuai	45	IPPT	Tidak Sesuai
6	IPPT	Tidak Sesuai	26	IPPT	Tidak Sesuai	46	IPPT	Tidak Sesuai
7	IPPT	Tidak Sesuai	27	IPPT	Tidak Sesuai	47	IPPT	Tidak Sesuai
8	IPT	Sesuai	28	IPPT	Tidak Sesuai	48	IPPT	Tidak Sesuai
9	IPPT	Tidak Sesuai	29	IPPT	Tidak Sesuai	49	IPPT	Tidak Sesuai
10	IPT	Sesuai	30	IPPT	Tidak Sesuai	50	IPPT	Tidak Sesuai
11	IPPT	Tidak Sesuai	31	IPPT	Tidak Sesuai	51	IPPT	Tidak Sesuai
12	IPPT	Tidak Sesuai	32	IPPT	Tidak Sesuai	52	IPPT	Tidak Sesuai
13	IPPT	Tidak Sesuai	33	IPPT	Tidak Sesuai	53	IPPT	Tidak Sesuai
14	IPT	Sesuai	34	IPPT	Tidak Sesuai	54	IPPT	Tidak Sesuai
15	IPT	Sesuai	35	IPT	Sesuai	55	IPPT	Tidak Sesuai
16	IPPT	Tidak Sesuai	36	IPT	Tidak Sesuai	56	IPPT	Tidak Sesuai
17	IPPT	Tidak Sesuai	37	IPT	Sesuai	57	IPPT	Tidak Sesuai
18	IPPT	Tidak Sesuai	38	IPPT	Tidak Sesuai	58	IPT	Sesuai
19	IPPT	Tidak Sesuai	39	IPPT	Sesuai	59	IPT	Sesuai
20	IPPT	Tidak Sesuai	40	IPPT	Tidak Sesuai	60	IPPT	Tidak Sesuai

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Tabel di atas menunjukkan bahwa dua jenis IPPT sampel, yaitu izin pemanfaatan tanah 13 buah dan izin perubahan penggunaan tanah 47 buah, tingkat pelanggaran atau ketidaksesuaian sebagian besar terjadi pada jenis izin perubahan penggunaan tanah atau pengeringan, yakni sebanyak 45 buah atau 95,47%. Sedang pada jenis izin pemanfaatan tanah relatif sedikit pelanggarannya atau sebagian besar telah sesuai, dimana dari 13 buah izin pemanfaatan tanah tersebut hanya 1 buah izin yang penggunaan lahannya tidak sesuai dengan yang diizinkan atau terjadi pelanggaran. Peta sebaran pelanggaran izin tersebut dapat dilihat dalam gambar 4.5.

4.5. Peta sebaran pelanggaran

4.6. Peta visualisasi kesesuaian izin



Sumber: Dokumentasi Penelitian, 2006

GAMBAR 4.7
KOMPLEK KIOS YANG DIBANGUN
SETELAH IPT KELUAR



Sumber: Dokumentasi Penelitian, 2006

GAMBAR 4.8
USAHA RUMAH MAKAN YANG DIBANGUN
SETELAH IPT KELUAR

Jenis pelanggaran yang ditemukan di lapangan sebagian besar berupa pelanggaran administrasi, dimana izin yang dimintakan tidak sesuai dengan maksud izin dikeluarkan. Misalnya, izin perubahan penggunaan tanah atau pengeringan diberikan kepada individu untuk membangun rumah tinggal pribadi/perseorangan namun kenyataan di lapangan izin ini digunakan untuk alasan seperti bagi waris, karena apabila status masih sawah tidak bisa dipecah-pecah. Selain itu izin tersebut

juga digunakan untuk semata-mata menaikkan harga tanah, sehingga setelah izin diterima tidak kemudian digunakan untuk membangun rumah namun selanjutnya dijual kepada pihak lain dengan peruntukan selanjutnya, tidak bisa dikontrol lagi apakah sesuai dengan izin atau tidak. Ada juga mengajukan izin perubahan penggunaan dengan alasan akan dijual kepada orang lain, karena dengan status sawah mereka biasanya tidak mau membeli dengan alasan tidak bisa didirikan bangunan. Izin perubahan penggunaan tanah selanjutnya menjadi satu proses dalam kesepakatan jual beli, dimana biaya perizinan sudah masuk dalam transaksi tersebut. Biaya perizinan biasanya ditanggung pembeli yang diakumulasikan dalam harga tanah dan setelah izin keluar akan diikuti dengan proses balik nama kepemilikan tanah. Proses ini dengan mudah melibatkan notaris yang sekaligus sebagai pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Peran notaris/PPAT menjadi sangat penting dalam transaksi jual beli tanah, karena jika melalui mereka urusan akan lebih lancar dibandingkan dengan mengurus sendiri.



Sumber: Dokumentasi Penelitian, 2006

GAMBAR 4.9
STATUS TANAH TELAH DIKERINGKAN (IPPT) NAMUN DI
LAPANGAN MASIH DALAM KONDISI SAWAH
(IPPT ALASAN BAGI WARIS)

Sedangkan ada juga yang mengajukan izin, setelah izin dikeluarkan tidak juga dilakukan pembangunan rumah tinggal, namun menjadi lahan telantar atau masih berupa lahan seperti sedia kala. Bahkan apabila dijual dan dibeli oleh orang luar daerah akan menjadi lahan kosong yang tidak produktif.



Sumber: Dokumentasi Penelitian, 2006

GAMBAR 4.10
LAHAN YANG DITELANTARKAN SETELAH
IPPT DIKELUARKAN

Bentuk ketidaksesuaian penggunaan lahan yang lain yaitu pelanggaran yang dilakukan dengan mengubah fungsi yang diizinkan. Dari yang diizinkan untuk pembangunan rumah tinggal, biasanya akan diubah menjadi tempat usaha dalam bentuk kios atau toko-toko. Fungsi ini bisa seluruhnya berubah atau sebagian, misalnya keseluruhan untuk tempat usaha namun ada juga yang hanya sebagian yang menghadap ke jalan diubah fungsi menjadi tempat usaha. Hal ini banyak ditemui izin perubahan penggunaan tanah yang berlokasi di pinggir-pinggir jalan yang secara ekonomi menguntungkan dilakukan kegiatan usaha. Dalam kasus ini seharusnya pemohon mengajukan izin pemanfaatan tanah, dengan persyaratan dan pertimbangan yang berbeda dalam menentukan izin diterima atau ditolak.



Sumber: Dokumentasi Penelitian, 2006

GAMBAR 4.11
IZIN TEMPAT TINGGAL YANG DIUBAH MENJADI
TEMPAT USAHA DI PINGGIR JALAN

Bentuk pelanggaran lain yang terjadi yaitu kesesuaian penggunaan lahan dengan tata ruang, berdasarkan peninjauan di lapangan ditemui beberapa perumahan yang letaknya atau berlokasi di lahan persawahan. Secara fisik terlihat bahwa pembangunan ini menyalahi atau melanggar tata ruang karena perumahan dibangun terpisah dari lokasi pemukiman penduduk dan menggunakan lahan sawah yang beririgasi teknis.



Sumber: Dokumentasi Penelitian, 2006

GAMBAR IV.12
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG MENGGUNAKAN LAHAN SAWAH
DAN TERPISAH DENGAN PEMUKIMAN LAIN



Sumber: Dokumentasi Penelitian, 2006

GAMBAR IV.13
SALAH SATU BENTUK PELANGGARAN IPPT DAN TATA RUANG
PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL DI LAHAN PERSAWAHAN IRIGASI
TEKNIS

4.4 Analisis Kinerja Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang

4.4.1 Kinerja Kelembagaan Pengelola IPPT

Dalam melakukan analisis terhadap kelembagaan pengelola IPPT, dilakukan dengan melakukan penilaian terhadap kemampuan sumber daya manusia pegawai dan koordinasi yang dilakukan dalam melaksanakan pelayanan IPPT kepada masyarakat. Penilaian dilakukan oleh masyarakat, dalam hal ini responden dengan hasil penilaian yang tercermin dalam tabel-tabel berikut ini.

TABEL IV.7
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP KEMAMPUAN SDM PEGAWAI
DALAM PELAYANAN IPPT

Kemampuan SDM Pegawai	Frekuensi	Persentase
Profesional	18	30,0
Kurang profesional	27	45,0
Lambat dan tidak cekatan	14	23,3
Ada yang tidak memahami persoalan	1	1,7
Total	60	100,0

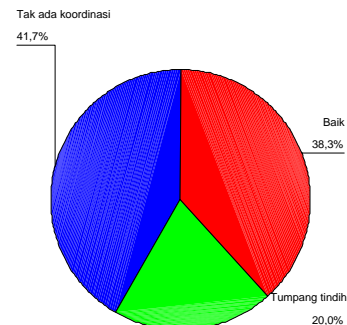
Sumber: Hasil Analisis, 2006



Berdasarkan tabel di atas menurut penilaian responden hanya sebesar 30% yang menyatakan pelayanan telah dilaksanakan dengan baik atau professional. Selebihnya mengatakan bahwa pelayanan belum dilakukan dengan optimal, antara lain mengatakan kurang profesional sebesar 45%, lambat dan tidak cekatan 23,3% dan 1,7% menyatakan ada pegawai yang tidak memahami persoalan. Hal ini menunjukkan bahwa sebanyak 70% responden menilai bahwa pelayanan IPPT belum baik dilakukan.

TABEL IV.8
PENILAIAN RESPONDEN TERHAAP PELAKSANAAN KOORDINASI
LEMBAGA YANG TERKAIT DALAM PELAYANAN IPPT

Koordinasi lembaga yang terkait	Frekuensi	Persentase
Baik	23	38,3
Tumpang tindih	12	20,0
Tidak terlihat koordinasi yang baik	25	41,7
Total	60	100,0



Sumber: Hasil Analisis, 2006

Pelaksanaan koordinasi sebagai salah satu mekanisme pelayanan yang dilakukan dalam pemberian izin, menurut penilaian responden belum dilakukan dengan baik. Sebanyak 41,7% responden masih menganggap bahwa belum atau tidak terlihat koordinasi yang baik dilakukan oleh tim pelayanan IPPT. Demikian juga yang menilai masih adanya tumpang tindih, yakni 20%, dalam melakukan kajian dalam pertimbangan penentuan IPPT antar instansi di kabupaten. Hal ini terlihat saat rapat pertimbangan izin yang mengundang pemohon. Sedangkan yang mengatakan koordinasi telah dijalankan dengan baik hanya sebesar 38,3%. Dari data ini dapat dikatakan bahwa secara umum koordinasi dalam pelayanan IPPT masih perlu dilakukan peningkatan kinerjanya. Bisa dikatakan 61,7% menganggap koordinasi masih belum berjalan sebagaimana mestinya.

Dengan melihat dua kinerja kelembagaan tersebut, yaitu sumber daya manusia pegawai dan koordinasi yang dilakukan, maka secara garis besar kinerja kelembagaan masih belum baik. Hal ini didasarkan pada penilaian terhadap kemampuannya yang sebagian besar atau 70% responden menilai belum dilakukan secara profesional dan sebesar 61,7% responden menilai pelaksanaan koordinasinya belum dijalankan dengan baik dan adanya tumpang tindih antar instansi dalam pertimbangan izin.

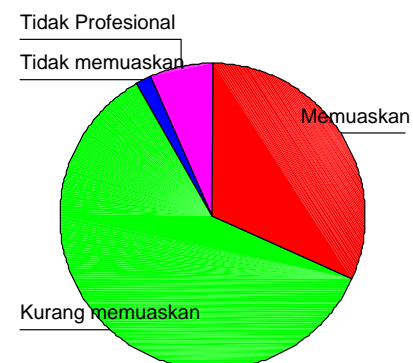
4.4.2 Kinerja Pelaksanaan IPPT

Kinerja pelaksanaan IPPT dilakukan dengan menganalisis segala sesuatu yang berhubungan dengan pelaksanaan IPPT itu sendiri. Dalam hal ini dilakukan atas penilaian kinerja pelayanan IPPT, mekanisme atau prosedurnya, transparansi dan sosialisasi IPPT kepada masyarakat. Berdasarkan hasil survei terhadap sampel yang dipilih, maka didapat hasilnya sebagaimana dijelaskan dalam table-table berikut.

TABEL IV.9
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP PELAYANAN IPPT

Pelayanan IPPT	Frekuensi	Persentase
Memuaskan	19	31,7
Kurang memuaskan	36	60,0
Tidak memuaskan	1	1,7
Tidak Profesional	4	6,7
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006

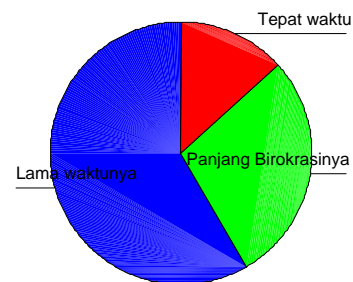


Kinerja pelayanan IPPT menurut penilaian responden masih menunjukkan kenyataan yang kurang memuaskan. Dari sampel yang di survei sebanyak 60% responden mengatakan pelayanan dinilai kurang memuaskan, 1,7% tidak memuaskan dan 6,7% yang mengatakan tidak profesional. Ketiga kategori ini secara umum menggambarkan pelayanan belum sesuai dengan harapan masyarakat, atau kurang

memuaskan. Jika ketiganya digabung menjadi 68,3% menilai pelayanan kurang baik. Hal ini jika dibandingkan dengan yang mengatakan puas hanya sebesar 31,7% saja, sehingga pelayanan IPPT masih perlu ditingkatkan.

TABEL IV.10
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
MEKANISME/PROSEDUR IPPT

Mekanisme/Prosedur IPPT	Frekuensi	Persentase
Mudah dan tepat waktu	8	13,3
Panjang Birokrasinya	17	28,3
Lama waktunya	35	58,3
Total	60	100,0



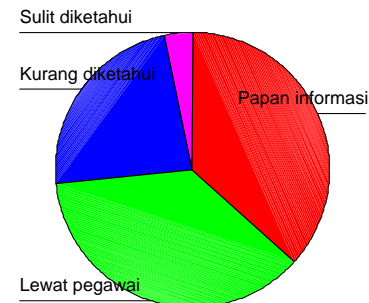
Sumber: Hasil Analisis, 2006

Sedangkan mekanisme atau prosedur yang harus dilalui oleh seorang pemohon izin, berdasarkan tabel di atas sebagian besar responden menilai bahwa pengurusan IPPT membutuhkan waktu yang lama, yaitu 58,3% atau separuh lebih. Senada dengan hal tersebut 28,3% responden juga mengatakan mekanisme perizinan terlalu panjang birokrasinya, tentu saja hal ini berhubungan juga dengan waktu penyelesaian yang juga bertambah lama pula. Jika dibandingkan dengan jumlah responden yang menilai prosedur mudah dan tepat waktu, yang hanya 13,3%, maka sebagian besar masih menganggap mekanisme perizinan masih perlu dipersingkat waktunya agar tidak lama. 86,7% responden mengatakan waktu penyelesaian lama dan birokrasinya panjang, dua hal yang sama. Dengan kenyataan seperti ini maka perlu dilakukan langkah-langkah perbaikan agar pengurusan izin tidak memakan waktu yang lama dan lebih disederhanakan. Perlu adanya penyusunan kembali standart pelayanan yang berkaitan dengan waktu penyelesaian IPPT sesuai dengan yang diharapkan masyarakat, yakni waktu lebih dipersingkat dan tidak lama.

TABEL IV.11
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
TRANSPARANSI PROSEDUR IPPT

Transparansi Kejelasan Prosedur	Frekuensi	Persentase
Jelas diketahui di papan informasi	22	36,7
Jelas diketahui lewat pegawai perizinan	22	36,7
Kurang bisa diketahui dan dimengerti	14	23,3
Sulit diketahui dan dimengerti	2	3,3
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006

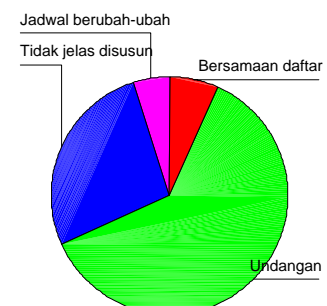


Tabel di atas menunjukkan bahwa, dilihat dari sisi transparansi prosedur sebagian besar mengatakan dengan mudah dapat diketahui dan dilihat di papan informasi, dalam hal ini terdapat di kantor pelayanan satu atap dan kantor BPPD. Sebanyak 36,7% responden mengatakan prosedur izin bisa dengan jelas dilihat di papan informasi. Demikian juga sebesar 36,7% mengatakan bisa diketahui dengan bertanya atau melalui pegawai pelayanan perizinan, baik di kantor pelayanan satu atap maupun di kantor BPPD. Hanya 23,3% dan 3,3% saja yang merasa prosedur perizinan kurang bisa diketahui atau sulit diketahui. Dalam kasus seperti ini dimungkinkan yang bersangkutan enggan untuk mencari informasi atau bertanya. Dengan kondisi seperti ini maka bisa dikatakan dari segi transparansi prosedur sudah baik diinformasikan kepada masyarakat.

TABEL IV.12
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
TRANSPARANSI JADWAL IPPT

Transparansi jadwal	Frekuensi	Persentase
Disampaikan bersamaan memasukkan berkas	4	6,7
Disampaikan melalui undangan	37	61,7
Tidak jelas disusun berdasarkan apa	16	26,7
Jadwal berubah-ubah	3	5,0
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006

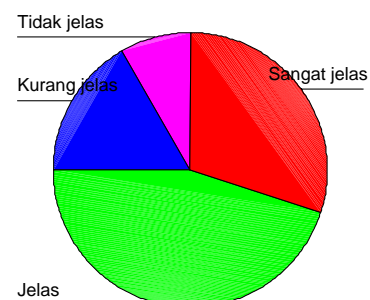


Salah satu hal yang seringkali menjadi bahan pembicaraan para pemohon adalah jadwal peninjauan dan pembahasan permohonan yang diajukan. Peninjauan dan pembahasan akan disampaikan melalui undangan. Berdasarkan tanggapan responden sebanyak 61,7% mengatakan bahwa jadwal diketahui setelah mereka mendapatkan undangan, 6,7% mengatakan mereka mengetahui jadwal ketika memasukkan berkas. Hal ini sepertinya tidak mungkin karena biasanya berkas akan diteliti terlebih dahulu kelengkapannya, setelah lengkap baru dijadwalkan. Namun ada pula yang menilai bahwa mereka tidak tahu berdasarkan apa jadwal disusun 26,7%. Hal ini bisa dimengerti, karena seharusnya jadwal disusun berdasarkan berkas masuk, tetapi ada beberapa yang mendapatkan prioritas pembahasan. Sedangkan sebanyak 5% atau sebagian kecil mengaku jadwal seringkali berubah-ubah. Dengan kondisi seperti tersebut, maka dapat dikatakan dalam hal penyusunan jadwal atau urutan peninjauan dan pembahasan perlu dijelaskan kepada pemohon bagaimana jadwal disusun. Walaupun prosedurnya melalui undangan, namun ada sebagian kecil yang mendapatkan prioritas dengan menjadwalkan awal ketika memasukkan berkas. Hal ini akan mengakibatkan rasa ketidakadilan, apalagi jika yang mendapatkan prioritas adalah para pengusaha atau pengembang yang bermodal besar, sedang rakyat biasa terabaikan.

TABEL IV.13
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
TRANSPARANSI PENETAPAN RETRIBUSI IPPT

Transparansi penetapan retribusi	Frekuensi	Persentase
Sangat jelas, bisa menghitung sendiri	18	30,0
Jelas, bisa dihitung	27	45,0
Kurang jelas	10	16,7
Tidak jelas	5	8,3
Total	60	100,0

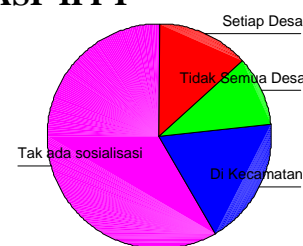
Sumber: Hasil Analisis, 2006



Dalam penetapan retribusi, sebagian besar responden mengatakan bahwa retribusi dengan jelas dapat diketahui bahkan dapat menghitung sendiri dengan rumus yang telah diatur dengan ketetapan bupati. Sebanyak 30% responden mengatakan retribusi dengan jelas dapat diketahui dengan menghitung sendiri. Sedangkan 45% mengaku bahwa retribusi bisa diketahui dengan jelas dengan minta dihitung oleh pegawai perizinan. Hal ini menunjukkan bahwa dalam penetapan retribusi memang ditarik berdasarkan ketentuan yang berlaku dan tidak ada permainan pegawai untuk menambah atau mengurangi jumlah retribusi tertagih. Responden yang mengatakan kurang jelas 16,7% dan tidak jelas 8,3% diindikasikan karena factor keengganan untuk mencari tahu atau bertanya. Kondisi ini menggambarkan bahwa transparansi dalam penetapan retribusi telah diinformasikan dan dipahami dengan baik oleh masyarakat. Keingintahuan besaran retribusi sangat terkait dengan kemampuan masyarakat untuk membayarnya, sehingga mereka memutuskan akan mengurus izin atau tidak dengan retribusi yang telah dihitung.

TABEL IV.14
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
PELAKSANAAN SOSIALISASI IPPT

Sosialisasi	Frekuensi	Persentase
Setiap Desa	8	13,3
Tidak Semua Desa	6	10,0
Di Kecamatan	11	18,3
Tidak ada sosialisasi	35	58,3
Total	60	100,0



Sumber: Hasil Analisis,

Salah satu bentuk transparansi yang cukup penting terhadap suatu produk peraturan perundang-undangan, demikian juga perizinan adalah perlunya sosialisasi kepada masyarakat. Sosialisasi merupakan wujud tanggung jawab pemerintah untuk memberikan informasi secara jelas kepada masyarakat sehingga diharapkan masyarakat mengetahui, memahami dan sadar untuk mematuhi dan melaksanakannya.

Peran sosialisasi dikatakan sebagai salah satu kunci keberhasilan sebuah kebijakan. IPPT sebagai sebuah kebijakan perlu diadakan sosialisasi kepada masyarakat.

Sehubungan dengan hal tersebut, sosialisasi IPPT kepada masyarakat berdasarkan pendapat atau penilaian responden mengatakan bahwa 58,3% merasa bahwa tidak pernah atau tidak pernah mendengar adanya sosialisasi tentang IPPT. Sedangkan yang lain mengatakan bahwa sosialisasi hanya dilakukan di tingkat kecamatan 18,3%, tidak di semua desa 10% dan yang mengatakan dilaksanakan di setiap desa sebanyak 13,3%. Dengan kondisi seperti ini, kiranya sosialisasi belum menyentuh ke seluruh lapisan masyarakat. Bisa dikatakan sebanyak 50% lebih merasa tidak pernah mendapatkan sosialisasi. Sedangkan sosialisasi di tingkat kecamatan biasanya kurang efektif, karena pihak yang hadir belum tentu orang yang berkepentingan dengan IPPT sendiri. Apalagi adanya keengganan datang jika dilakukan di kantor kecamatan.

Dari uraian-uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan IPPT secara umum belum baik, sehingga perlu ditingkatkan pada masa yang akan datang. Hal ini terlihat dari penilaian responden dari sisi pelayanan yang masih belum atau kurang memuaskan yakni sekitar 68,3%; kemudian pada aspek prosedur atau mekanisme perizinan masih dirasakan terlalu lama dan panjang birokrasinya 86,6%; pelaksanaan sosialisasi juga belum menyentuh ke semua wilayah dan semua kalangan terlihat bahwa sebanyak 58,3% mengatakan tidak pernah ada sosialisasi. Namun dari sisi transparansi sudah bisa dikatakan lebih baik, seperti dalam hal kejelasan mekanisme dan prosedur perizinan, penetapan retribusi yang dengan jelas orang bisa mengetahuinya melalui media yang disediakan oleh pemerintah daerah. Satu hal yang perlu diperhatikan dalam transparansi adalah dalam hal pedjadwalan peninjauan dan

pembahasan permohonan izin. Hal ini perlu diperjelas mekanisme penjadwalan secara terbuka dan adil, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau ditunda-tunda dalam waktu yang lama atau bahkan tidak jelas.

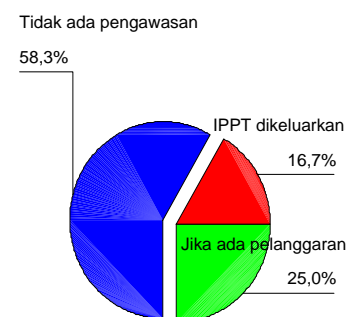
4.4.3 Kinerja Pengawasan IPPT

Pengawasan merupakan mata rantai yang tidak bisa dipisahkan dari semua kegiatan. Pengawasan dilaksanakan, salah satunya, guna meminimalkan pelanggaran atau penyimpangan yang terjadi dari sebuah pekerjaan. Demikian juga pengawasan dalam pelaksanaan IPPT. Hal ini perlu untuk mengetahui sejauhmana kebijakan ditaati dan dilaksanakan oleh masyarakat. Pengawasan dilakukan agar tujuan perizinan berguna dan adil bagi seluruh masyarakat. Dalam hal ini kinerja pengawasan dinilai dengan melihat tanggapan responden terhadap pelaksanaan pengawasan IPPT yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Berdasarkan hasil survei maka penilaian responden dapat dijelaskan dalam tabel-tabel dan uraian di bawah ini.

TABEL IV.15
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
PENGAWASAN PELAKSANAAN IPPT

Pengawasan pelaksanaan IPPT	Frekuensi	Persentase
Terhadap IPPT yang dikeluarkan	10	16,7
Jika ada pelanggaran	15	25,0
Tidak ada pengawasan	35	58,3
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006



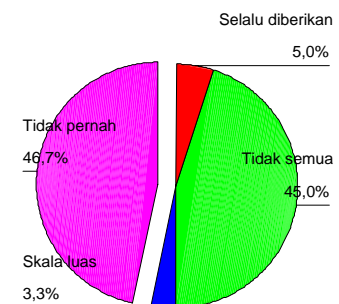
Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa pengawasan IPPT tidak dilaksanakan dengan baik. Sebanyak 58,3% responden menjawab bahwa pengawasan IPPT tidak pernah dilaksanakan. Sedangkan 25% mengatakan pengawasan hanya dilakukan apabila terjadi pelanggaran. Hal ini berarti pengawasan dilaksanakan setelah terjadinya

pelanggaran, bukan merupakan tindakan preventif yang seharusnya dilaksanakan. Sisanya 16,7% menjawab bahwa pengawasan hanya dilakukan kepada IPPT yang telah dikeluarkan, yang nota bene merupakan hasil izin yang dikeluarkan pemerintah daerah sendiri, yang tentunya sudah sesuai peraturan yang berlaku. Di sisi lain pengawasan secara rutin tidak dilakukan. Dengan gambaran tersebut dapat dikatakan bahwa pengawasan IPPT belum berjalan secara baik. Hal tersebut menunjukkan, masih banyak celah bagi masyarakat untuk melakukan pelanggaran, dengan sistem pengawasan yang terlalu longgar. Penggunaan lahan yang tidak berizin akan semakin tidak terkontrol dengan sistem pengawasan yang terkesan apa adanya dan dianggap tidak terlalu penting.

TABEL IV.16
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
PEMBERIAN SANKSI

Pemberian sanksi terhadap pelanggaran IPPT	Frekuensi	Persentase
Selalu diberikan sanksi	3	5,0
Tidak semua diberikan sanksi	27	45,0
Diberikan terhadap pelanggaran besar	2	3,3
Tidak pernah diberikan sanksi	28	46,7
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006



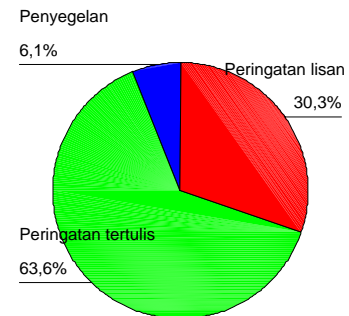
Pemberian sanksi merupakan tindak lanjut terhadap pelaksanaan pengawasan yang dilakukan. Sanksi diberikan kepada mereka yang melakukan pelanggaran. Dalam hal ini yang melanggar IPPT, atau tidak mengurus izin dalam memanfaatkan atau menggunakan lahan dengan mengubah fungsinya. Selain itu bagi mereka yang melakukan penggunaan lahan bertentangan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan atau melanggar tata ruang. Dari penilaian responden yang mengetahui adanya sanksi, sebagaimana tabel di atas dapat dilihat bahwa sebagian besar 46,7%

mengatakan bahwa pelanggaran yang ada tidak pernah diberikan sanksi. Sedangkan 45% yang lain mengatakan bahwa tidak semua pelanggaran mendapatkan sanksi. Dengan kondisi ini tentunya akan memicu terjadinya pelanggaran-pelanggaran lain, karena masyarakat merasa tidak ada sanksi yang tegas bagi pelanggar. Demikian juga sanksi yang diberikan hanya bersifat tebang pilih atau tidak semua, bahkan kadang-kadang yang mendapat sanksi adalah mereka yang mengurus izin karena alasan terlambat. Sedangkan yang tidak mengurus malah tidak mendapatkan sanksi semestinya. Keadaan seperti ini tentunya akan menimbulkan rasa ketidakadilan kepada masyarakat, yang pada akhirnya mereka akan bersifat tak acuh atau masa bodoh terhadap kebijakan pemerintah yang seharusnya ditaati.

TABEL IV.17
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
BENTUK SANKSI

Bentuk sanksi	Frekuensi	Persentase
Peringatan lisan	10	16,7
Peringatan tertulis	21	35,0
Penyegelan/pemberhentian kegiatan	2	3,3
Total	33	55,0

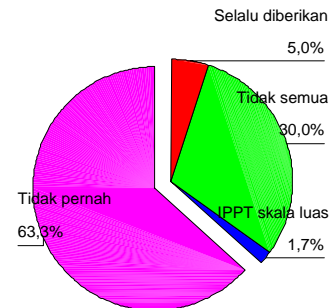
Sumber: Hasil Analisis, 2006



Sebagaimana diuraikan di atas, pemberian sanksi yang tidak tegas akan memicu pelanggaran lainnya. Dari tabel di atas lebih lanjut dapat dijelaskan yaitu bentuk sanksi yang diberikan sebagian besar adalah berupa peringatan tertulis 35% dan peringatan lisan 16,7% yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang membuat jera. Peringatan tertulis apalagi lisan hanyalah peringatan administrasi tanpa tindakan tegas. Hal ini akan membuat orang akan semakin tidak takut atau jera. Sedangkan tindakan tegas dengan penyegelan atau pembongkaran hanya 3,3% yang mengatakan pernah dilakukan oleh pemerintah daerah.

TABEL IV.18
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
PEMBERIAN REWARD

Pemberian reward bagi yang taat IPPT	Frekuensi	Persentase
Selalu diberikan reward	3	5,0
Tidak semua diberikan reward	18	30,0
Diberikan pada IPPT dalam skala luas	1	1,7
Tidak pernah diberikan reward	38	63,3
Total	60	100,0

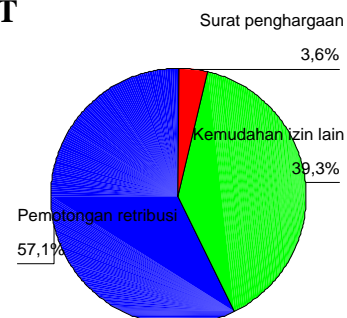


Sumber: Hasil Analisis, 2006

Sebagai kontraprestasi atas permohonan izin yang dilakukan seseorang, kiranya perlu diberikan semacam reward atasnya. Hal ini sebagai imbalan atas sanksi bagi mereka yang melakukan pelanggaran. Reward bisa menjadi sebuah insentif atau daya tarik bagi masyarakat untuk mematuhi atauran, terutama pengurusan IPPT. Sejalan dengan sanksi yang diberikan, reward yang telah dilaksanakan oleh pemerintah ditanggapi oleh sebagian besar responden 63,3% mengatakan tidak pernah sama sekali reward diberikan bagi mereka yang secara sadar mengurus IPPT. Sedangkan yang mengatakan bahwa tidak semua yang mengurus IPPT mendapatkan reward sebanyak 30%. Reward diberikan biasanya kepada orang atau badan yang sering atau lebih dari satu kali mengurus IPPT. Biasanya mereka adalah para pengembang perumahan yang banyak di Kabupaten Sleman.

TABEL IV.19
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
BENTUK REWARD IPPT

Bentuk reward	Frekuensi	Persentase
Surat penghargaan	1	1,7
Kemudahan mengurus izin lain	11	18,3
Pemotongan retribusi	16	26,7
Total	28	46,7



Sumber: Hasil Analisis, 2006

Sejalan dengan reward yang diberikan, bentuk reward yang paling banyak diberikan adalah dalam bentuk pemotongan retribusi yaitu sebanyak 26,7% dan kemudahan mengurus izin lainnya sebanyak 18,3%. Sedangkan hanya 1,7% yang menyatakan dalam bentuk penghargaan.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pengawasan IPPT belum berjalan dengan baik. Hal ini bisa dilihat dengan anggapan responden bahwa pengawasan IPPT tidak ada, walaupun ada hanya dilakukan pada IPPT yang telah dikeluarkan pemerintah atau jika terjadi pelanggaran saja, sedangkan pengawasan secara rutin belum dilakukan. Demikian juga sanksi terhadap pelanggar IPPT belum secara tegas diterapkan, sehingga mengakibatkan pelanggaran terus terjadi. Bentuk sanksi pun masih seputar peringatan lisan atau tertulis yang tidak mempunyai dampak jera pada masyarakat. Di sisi lain pemberian reward bagi yang mentaati peraturan juga masih belum dilaksanakan dengan baik. Banyak masyarakat yang secara sadar mengurus izin tidak mendapatkan reward, sedangkan yang melanggar juga tidak mendapatkan sanksi. Kondisi ini menimbulkan rasa ketidakadilan masyarakat, sehingga akan memunculkan sikap acuh pada pemerintah. Pemberian reward yang telah dilaksanakan masih seputar pemotongan retribusi, yang secara legal memang merupakan hak masyarakat jika telah mengurus izin. Reward yang lain adalah berupa kemudahan mengurus izin lain, dalam hal ini adalah pengurusan IMB yang lebih mudah jika telah mempunyai IPPT.

4.4.4 Kinerja Kebijakan Perundangan-undangan IPPT

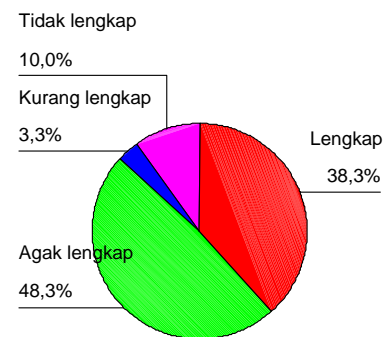
Peraturan perundang-undangan sebagai dasar dan pedoman pelaksanaan IPPT, menjadi sangat penting apakah secara lengkap dan rinci mengatur tentang semua hal

secara baik. Dengan kelengkapan dan kualitas yang baik, semua hal tentang IPPT akan jelas dan masyarakat dengan mudah memahami dan mengerti. Kinerja kebijakan peraturan perundang-undangan menurut penilaian responden secara umum sudah baik. Selengkapnya dijelaskan dalam tabel dibawah.

TABEL IV.20
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
KELENGKAPAN PERATURAN IPPT

Kelengkapan Aturan	Frekuensi	Persentase
Lengkap	23	38,3
Agak lengkap	29	48,3
Kurang lengkap	2	3,3
Tidak lengkap	6	10,0
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006

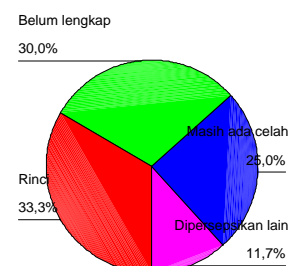


Tabel tersebut menunjukkan bahwa kelengkapan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan IPPT dinilai telah lengkap yaitu sebesar 38,3%. Sebanyak 48,3% mengatakan agak lengkap dan yang menjawab kurang atau tidak lengkap hanya 13,3%. Hal ini menggambarkan bahwa secara umum peraturannya telah lengkap mengatur segala sesuatu tentang IPPT. Walaupun demikian perlu dilakukan kajian ulang karena ada yang menganggap masih ada kekurangan-kekurangan. Perlu dilakukan peninjauan masukan tentang apa saja yang belum tercantum dalam peraturan agar menjadi lengkap.

TABEL IV.21
PENILAIAN RESPONDEN TERHADAP
KUALITAS PERATURAN IPPT

Kualitas Aturan	Frekuensi	Persentase
Rinci dan mengatur semua perubahan penggunaan lahan	20	33,3
Belum bisa mengatur semua kegiatan	18	30,0
Masih ada celah untuk dilanggar	15	25,0
Bisa dipersepsikan lain oleh masyarakat'	7	11,7
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006



Selaras dengan kelengkapan peraturan yang dinilai sudah lengkap dan agak lengkap. Penilaian responden terhadap kualitas peraturan perundang-undangan juga menunjukkan bahwa peraturan yang ada telah secara rinci mengatur perubahan penggunaan lahan yang dilakukan masyarakat. Namun demikian sebanyak 30% masih mengatakan peraturan tersebut belum bisa mengatur semua kegiatan dan masih ada celah untuk dilanggar 25%. Bahkan ada yang menganggap peraturan bisa dipersepsikan lain. Hal ini secara umum menggambarkan bahwa kualitas peraturan sudah baik, namun masih perlu penyempurnaan lebih lanjut.

Dengan demikian secara umum, kinerja peraturan perundang-undangan telah baik. Kelengkapan peraturan memadai dan kualitasnya telah secara rinci mengatur segala sesuatu tentang IPPT. Namun demikian menurut responden masih memerlukan penyempurnaan guna kelengkapan dan peningkatan kualitas yang lebih baik.

4.5 Analisis Pemahaman Masyarakat terhadap IPPT dan Rencana Tata Ruang

4.5.1 Pemahaman Masyarakat terhadap IPPT

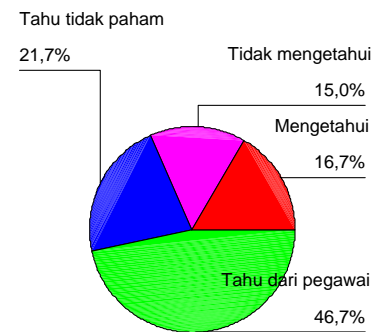
Pemahaman masyarakat terhadap IPPT dalam analisis ini dilihat dari bagaimana pengetahuan masyarakat terhadap IPPT, pemahaman terhadap pengertian IPPT itu sendiri, pemahaman terhadap fungsi IPPT dan bagaimana mereka memahami sanksi terhadap pelanggaran IPPT. Pemahaman masyarakat terhadap IPPT tentunya akan mempengaruhi bagaimana seseorang berkepentingan untuk mengurus izin atau tidak. Bagi orang yang tahu dan paham tentunya akan mempertimbangkan mengurus IPPT terlebih dahulu sebelum melakukan kegiatannya, sehingga usaha yang dijalankan secara legal aman dan terjamin menurut peraturan yang berlaku. Pemahaman masyarakat terhadap IPPT tercermin dari beberapa jawaban yang dilakukan oleh

responden. Selengkapnya gambaran pemahaman masyarakat terhadap IPPT sebagaimana dapat dilihat dalam tabel dan uraian berikut.

TABEL IV.22
PENGETAHUAN RESPONDEN TENTANG IPPT

Pengetahuan masyarakat tentang IPPT	Frekuensi	Persentase
Mengetahui, pernah membaca dan memahami	10	16,7
Mengetahui dari pegawai perizinan	28	46,7
Mengetahui tapi tidak memahami	13	21,7
Tidak mengetahui dan tidak tahu	9	15,0
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006



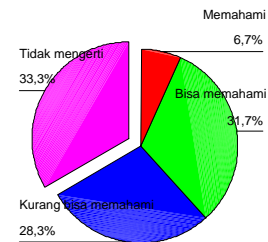
Pengetahuan masyarakat tentang IPPT, tercermin dari pengetahuan responden tersebut dalam tabel di atas. Sebagian besar 46,7% mengetahui IPPT dari pegawai perizinan setelah mereka mengurusnya. Dengan demikian fakta ini, dapat disimpulkan bahwa mereka tahu IPPT setelah mereka mengurus IPPT tersebut, namun sebelumnya mungkin belum tahu atau tidak tahu sama sekali tentang IPPT. Disamping itu pengetahuan mereka juga berasal dari pegawai perizinan, yang tentunya hanya sebatas yang perlu disampaikan kepada pemohon dan lebih detailnya belum tentu dimengerti. Sedangkan yang tidak tahu relatif sedikit atau hanya 15%, sisanya 85% relatif tahu. Dengan data tersebut, dapat dikatakan secara umum pengetahuan responden terhadap IPPT baik. Hal ini bisa dipahami karena setelah mereka mengurus IPPT, maka otomatis mereka tahu tentang IPPT itu sendiri. Namun pengetahuan mereka secara lebih detail tentang IPPT belum tentu demikian. Sedangkan dilihat dengan persentase yang tidak tahu hanya sedikit, dibandingkan yang mengetahui walaupun dengan tingkat pemahaman yang berbeda. Yang menarik bahwa sebanyak 16,7% responden mengetahui IPPT secara baik, dengan membaca dan memahaminya. Kelompok ini

dimungkinkan berasal dari responden yang sering atau lebih dari satu kali mengurus IPPT, seperti dari kalangan wiraswasta khususnya pengembang perumahan di Kabupaten Sleman.

TABEL IV.23
PEMAHAMAN RESPONDEN TENTANG PENGERTIAN IPPT

Pemahaman masyarakat tentang pengertian IPPT	Frekuensi	Persentase
Memahami maksud, tujuan dan manfaat IPPT	4	6,7
Bisa memahami tetapi kurang tahu	19	31,7
Kurang bisa memahami	17	28,3
Tidak mengerti sama sekali	20	33,3
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006

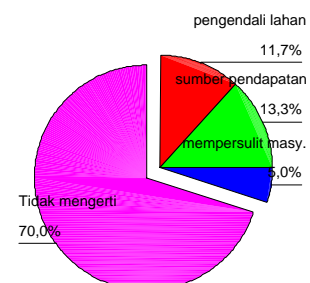


Namun demikian pengetahuan tersebut di atas belum menunjukkan pemahaman IPPT secara jelas. Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa sebagian besar masih tidak mengerti dengan baik tentang IPPT 33,3%. Responden yang memahami dengan baik masih berkisar 6,7% atau sedikit sekali. Yang lainnya bisa memahami tetapi kurang tahu dan juga kurang bisa memahami IPPT itu sendiri. Dengan demikian yang tidak memahami dengan baik secara keseluruhan sebanyak 93,3%, jumlah yang sangat besar atau mayoritas.

TABEL IV.24
PEMAHAMAN RESPONDEN TENTANG FUNGSI IPPT

Pemahaman masyarakat tentang fungsi IPPT	Frekuensi	Persentase
pengendali lahan	7	11,7
sumber pendapatan	8	13,3
mempersulit masyarakat	3	5,0
Tidak mengerti sama sekali	42	70,0
Total	60	100,0

Sumber: Hasil Analisis, 2006

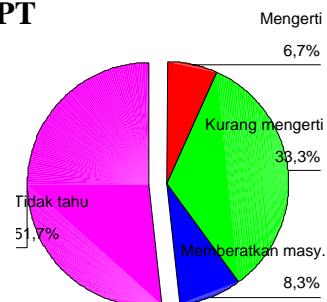


Demikian juga pemahaman terhadap fungsi IPPT, sebagian besar 70% tidak mengerti sama sekali untuk apa IPPT. Bahkan ada yang berpendapat IPPT hanya

sebagai alat pemerintah untuk memperoleh pendapatan melalui retribusi, 13,3%. Responden lain juga mengatakan bahwa IPPT hanya untuk mempersulit masyarakat dalam menggunakan lahannya sendiri. Sedangkan yang mengerti dan memahami IPPT sebagai alat pengendalian lahan hanya 11,7% saja.

TABEL IV.25
PEMAHAMAN RESPONDEN TENTANG
SANKSI PELANGGARAN IPPT

Pemahaman masyarakat tentang ketentuan sanksi atas pelanggaran	Frekuensi	Persentase
Mengerti	4	6,7
Kurang mengerti	20	33,3
hanya memberatkan masyarakat	5	8,3
Tidak atahu	31	51,7
Total	60	100,0



Sumber: Hasil Analisis, 2006

Pemahaman tentang IPPT akan semakin lengkap jika mereka mengetahui dengan baik sanksi yang diterima apabila melanggar. Berdasarkan tabel di atas sebagian besar responden atau sebanyak 51,7% responden tidak tahu untuk apa sanksi diterapkan. Demikian juga yang menjawab kurang mengerti sebanyak 33,3%. Bahkan walaupun tidak banyak, ada yang mengatakan sanksi hanya akan memberatkan masyarakat saja 8,3%. Sedangkan yang mengerti dengan baik, hanya sebanyak 6,7% saja. Hal ini menunjukkan bahwa pengetahuan masyarakat secara lebih mendalam masih kurang, bahkan ada penilaian yang perlu diluruskan tentang pemahaman tersebut.

Dari tabel dan uraian-uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa secara umum pemahaman masyarakat terhadap IPPT masih sangat kurang, walaupun sebagian besar responden mengatakan sudah mengetahui. Terlihat dari pemahaman tentang pengertian IPPT, fungsi IPPT dan penerapan sanksi IPPT yang menunjukkan pemahaman yang masih sangat kurang atau sebagian besar responden tidak atau kurang memahami.

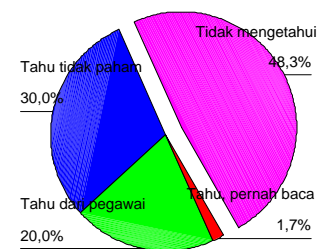
4.5.2 Pemahaman Masyarakat terhadap Rencana Tata Ruang

Pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang merupakan salah satu faktor keberhasilan pengendalian ruang di daerah. Pemahaman yang baik diharapkan akan menumbuhkan kesadaran masyarakat pada penggunaan lahan sesuai dengan fungsi kawasan yang telah ditetapkan. Fungsi-fungsi yang teralokasi dalam rencana tata ruang pada hakekatnya untuk kepentingan dan kebaikan bersama guna mewujudkan kelestarian ruang sebagai wujud pembangunan yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan. Pemahaman masyarakat terhadap tata ruang dilihat dengan mengetahui bagaimana pengetahuan mereka terhadap rencana tata ruang, pemahaman terhadap fungsi tata ruang dan pemahaman tentang sanksi pelanggaran. Gambaran pemahaman tersebut diuraikan dan disajikan dalam tabel-tabel berikut.

TABEL IV.26
PENGETAHUAN RESPONDEN
TENTANG RENCANA TATA RUANG

Pemahaman masyarakat tentang pengertian rencana tata ruang	Frekuensi	Persentase
Mengetahui, pernah membaca dan memahami	1	1,7
Tahu dari pegawai perizinan	12	20,0
Mengetahui tetapi tidak memahami	18	30,0
Tidak mengetahui dan tidak tahu	29	48,3
Total	60	100,0

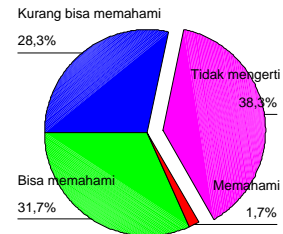
Sumber: Hasil Analisis, 2006



Tabel di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden ternyata tidak mengetahui adanya rencana tata ruang yaitu sebanyak 48,3%. Sedangkan yang lain mengetahui tetapi tidak memahami sebanyak 30%; dan sekedar tahu sebanyak 20%. Responden yang secara baik mengetahui, pernah membaca dan memahami rencana tata ruang hanya sebanyak 1% saja. Dengan kondisi ini maka sebagian besar mereka belum memahami secara baik adanya rencana tata ruang itu sendiri.

TABEL IV.27
PEMAHAMAN RESPONDEN TENTANG
FUNGSI RENCANA TATA RUANG

Pemahaman masyarakat tentang fungsi rencana tata ruang	Frekuensi	Persentase
Memahami fungsi rencana tata ruang	1	1,7
Bisa memahami tetapi kurang tahu fungsi rencana tata ruang	19	31,7
Kurang bisa memahami	17	28,3
Tidak mengerti sama sekali	23	38,3
Total	60	100,0

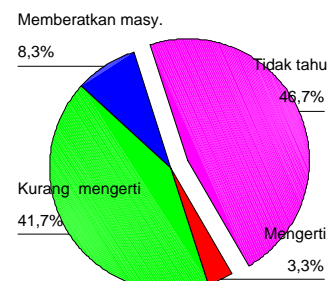


Sumber: Hasil Analisis, 2006

Sejalan dengan pengetahuan responden tentang rencana tata ruang, pemahaman mereka terhadap fungsi tata ruang sendiri masih kurang. Dari responden yang ada, sebanyak 38,3% mengatakan bahwa mereka tidak tahu sama sekali fungsi rencana tata ruang. Selebihnya 28,3% mengatakan kurang bisa memahami. Responden yang memahami fungsi tata ruang hanya sebesar 1,7% atau sangat sedikit. Jika pemahaman diartikan dalam pemahaman yang sebaik-baiknya, maka responden yang demikian hanya 1,7% sedangkan 98,7% belum dengan baik memahami fungsi rencana tata ruang itu.

TABEL IV.28
PEMAHAMAN RESPONDEN TENTANG
SANKSI PELANGGARAN RENCANA TATA RUANG

Pemahaman masyarakat tentang sanksi atas pelanggaran rencana tata	Frekuensi	Persentase
Mengerti	2	3,3
Kurang mengerti	25	41,7
Hanya memberatkan masyarakat	5	8,3
Tidak tahu	28	46,7
Total	60	100,0



Sumber: Hasil Analisis, 2006

Sebagian besar responden juga mengatakan bahwa mereka secara detail tidak mengetahui sanksi pelanggaran rencana tata ruang yakni sebesar 46,7%. Demikian juga yang kurang mengerti sebanyak 41,7%, bahkan sebanyak 8,3% mengatakan sanksi hanya akan memberatkan masyarakat saja. Dengan demikian secara umum atau

mayoritas, 96,7% responden kurang atau tidak memahami penerapan sanksi pelanggaran tata ruang. Hanya 3,3 % saja mereka yang mengatakan mengerti dan memahami penerapan sanksi terhadap pelanggaran rencana tata ruang.

Melihat uraian-uraian tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa sebagian besar responden telah mengetahui keberadaan rencana tata ruang. Namun tingkat pengetahuan tersebut hanya dalam skala sekedar tahu dan pemahamannya masih sangat kurang. Pemahaman terhadap fungsi rencana dan penerapan sanksi pelanggaran juga masih sangat kurang.

4.6 Analisis Hubungan Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan

Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan atau kesesuaian penggunaan lahan, maka dilakukan analisis terhadap variabel-variabel yang diduga mempengaruhinya. Faktor-faktor ini sebagaimana yang telah ditetapkan sebagai variabel sebagaimana dibahas di bab depan. Setiap variabel akan diuji dengan bantuan SPSS untuk mengetahui nilai chi-square dan melihat tingkat keeratan korelasi yang terjadi. Analisis dilakukan dengan mengajukan hipotesa nol dan hipotesa alternatif (a) dengan bantuan SPSS. Analisis-analisis akan dibahas dalam sub-sub bab di bawah ini.

4.6.1 Hubungan Kinerja Kelembagaan dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan

Hubungan kinerja kelembagaan dengan kesesuaian penggunaan lahan, dilihat dari kemampuan sumber daya manusia pegawai maka berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.5) adalah sebesar 1,970; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-*

square hitung < *chi-square* tabel ($1,970 < 7,81$) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dikatakan bahwa kinerja kelembagaan pada kemampuan sumber daya manusia pegawai tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan.

Sedangkan hubungan kinerja kelembagaan dari aspek koordinasi yang dilakukan oleh instansi terkait dalam pelayanan IPPT, berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.6) adalah sebesar 2,864; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=2 adalah sebesar 5,99. Oleh karena *chi-square* hitung < *chi-square* tabel ($2,864 < 5,99$) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dikatakan bahwa kinerja kelembagaan pada aspek koordinasi tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan

4.6.2 Hubungan Kinerja Pelaksanaan IPPT dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan

Faktor kinerja pelaksanaan IPPT terhadap kesesuaian penggunaan lahan, dilihat dari aspek pelayanan, prosedur pengurusan, dan transparansi, maka berdasarkan perhitungan dengan bantuan SPSS dapat dilihat dari tabel dan uraian dalam paragraf-paragraf di bawah berikut.

Hubungan kinerja pelaksanaan IPPT dari aspek pelayanan yang dilakukan, berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.7) adalah sebesar 5,791; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung < *chi-square* tabel ($5,791 < 7,81$) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dikatakan bahwa kinerja pelaksanaan IPPT pada aspek pelayanan tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan

Hubungan kinerja pelaksanaan IPPT dari aspek mekanisme atau prosedur pengurusan yang dilakukan oleh instansi terkait dalam pelayanan IPPT, berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.8) adalah sebesar 0,880; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=2 adalah sebesar 5,99. Oleh karena *chi-square* hitung < *chi-square* tabel ($0,880 < 5,99$) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dikatakan bahwa kinerja pelaksanaan IPPT pada aspek mekanisme atau prosedur izin tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan.

Kinerja pelaksanaan IPPT dari aspek transparansi, akan dilihat dari beberapa indikator transparansi antara lain: kejelasan prosedur, transparansi penentuan jadwal, transparansi penetapan retribusi dan sosialisasi IPPT. Berdasarkan perhitungan pada faktor kejelasan prosedur perizinan, didapat nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.9) adalah sebesar 2,139; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung < *chi-square* tabel ($2,139 < 7,81$) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dikatakan bahwa kinerja pelaksanaan IPPT pada aspek transparansi kejelasan prosedur perizinan tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan.

Aspek transparansi dalam hal penentuan jadwal, berdasarkan tabel IV.A.10 nilai *chi-square* hitung adalah sebesar 3,583; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung < *chi-square* tabel ($3,583 < 7,81$) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga dikatakan bahwa kinerja pelaksanaan IPPT pada aspek transparansi penentuan jadwal tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan.

Transparansi dalam penentuan besarnya retribusi, berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.11) adalah sebesar 9,151; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung $>$ *chi-square* tabel (9,151>7,81) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga kinerja pelaksanaan IPPT pada aspek transparansi penentuan retribusi berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Dapat dikatakan bahwa dalam penetapan besar kecilnya retribusi yang harus dibayar oleh masyarakat mempengaruhi mereka dalam mematuhi IPPT atau tidak. Dengan demikian, transparansi retribusi menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi kesesuaian penggunaan lahan.

Untuk melihat besarnya nilai koefisien korelasi, atau melihat keeratan korelasi tersebut maka dilihat dengan besaran korelasi dengan perhitungan. Berdasarkan tabel IV.A.12 tersebut, nilai tiga besaran (*Phi*, *Cramer's* dan *Contingency Coefficient*) tersebut menunjukkan angka signifikansi atau nilai probabilitas sebesar 0,027. Oleh karena nilai probabilitas di bawah 5%, maka dikatakan ada hubungan antara transparansi penetapan retribusi dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini selaras dengan kesimpulan dengan uji *chi-square* di atas. Sedangkan besaran korelasi (*Phi* dan *Cramer*) sebesar 0,391 dan *Contingency Coefficient* sebesar 0,364. Dengan nilai korelasi tersebut maka berdasarkan kategori nilai koefisien korelasi sebagaimana tabel I.8 dapat dikategorikan pada korelasi yang lemah.

Aspek sosialisasi sebagai wujud transparansi sebuah kebijakan hal yang sangat penting. Berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.13) adalah sebesar 0,880; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung $<$ *chi-square* tabel

(0,880<7,81) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga kinerja pelaksanaan IPPT pada aspek sosialisasi tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan.

4.6.3 Hubungan Kinerja Pengawasan IPPT dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan

Kinerja pengawasan IPPT menjadi sangat penting terhadap keberhasilan pengendalian ruang. Pelanggaran-pelanggaran pemanfaatan ruang yang ada seringkali sebagai dampak tidak adanya pengawasan terhadap pelaksanaan rencana tata ruang itu sendiri. Demikian juga dalam pelaksanaan IPPT, jika tanpa pengawasan yang baik dimungkinkan akan terjadinya banyak pelanggaran yang terjadi. Berdasarkan data yang ada, maka hubungan kinerja pengawasan dengan kesesuaian penggunaan lahan tercermin dalam uraian berikut.

Hubungan kinerja pengawasan dilihat dari aspek pelaksanaan pengawasan itu sendiri, pemberian sanksi dan reward. Dari aspek pelaksanaan pengawasan, berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.14) adalah sebesar 24,117; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=2 adalah sebesar 5,99. Oleh karena *chi-square* hitung > *chi-square* tabel (24,117>5,99) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga kinerja pengawasan IPPT pada aspek pelaksanaan pengawasan, atau ada tidaknya pengawasan, berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pengawasan menentukan kesesuaian penggunaan lahan. Dengan demikian faktor pengawasan mempengaruhi terhadap kesesuaian penggunaan lahan di lapangan.

Untuk melihat besarnya nilai koefisien korelasi, atau keeratan korelasi tersebut maka dilihat dengan besaran korelasi berdasarkan perhitungan tabel IV.A.15.

Berdasarkan tabel tersebut, nilai tiga besaran (*Phi*, *Cramer's* dan *Contingency Coefficient*) tersebut menunjukkan angka signifikansi atau nilai probabilitas sebesar 0,000. Oleh karena nilai probabilitas di bawah 5%, maka dikatakan ada hubungan antara pengawasan dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini selaras dengan kesimpulan dengan uji *chi-square* di atas. Sedangkan besaran korelasi (*Phi* dan *Cramer*) sebesar 0,634 dan *Contingency Coefficient* sebesar 0,535. Dengan nilai korelasi tersebut maka berdasarkan kategori nilai koefisien korelasi sebagaimana tabel I.8 dapat dikategorikan pada korelasi yang kuat.

Hal yang juga terkait dengan pelaksanaan pengawasan adalah pemberian sanksi bagi pelanggaran. Kinerja pengawasan dari aspek pemberian sanksi, berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.16) adalah sebesar 7,900; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung $>$ *chi-square* tabel ($7,900 > 7,81$) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga kinerja pengawasan IPPT pada aspek pemberian sanksi, berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa sanksi dalam pengawasan menentukan kesesuaian penggunaan lahan. Dengan demikian faktor sanksi mempengaruhi terhadap kesesuaian penggunaan lahan di lapangan.

Untuk mengetahui besarnya keeratan hubungan dengan melihat besarnya nilai koefisien korelasi, berdasarkan perhitungan. Berdasarkan tabel IV.A.17, nilai tiga besaran (*Phi*, *Cramer's* dan *Contingency Coefficient*) tersebut menunjukkan angka signifikansi atau nilai probabilitas sebesar 0,048. Oleh karena nilai probabilitas di bawah 5%, maka dikatakan ada hubungan antara penerapan sanksi dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini selaras dengan kesimpulan dengan uji *chi-square* di atas.

Sedangkan besaran korelasi (*Phi* dan *Cramer*) sebesar 0,363 dan *Contingency Coefficient* sebesar 0,341. Dengan nilai korelasi tersebut maka berdasarkan kategori nilai koefisien korelasi sebagaimana tabel I.8 dapat dikategorikan pada korelasi yang lemah.

Pemberian reward atau semacam penghargaan bagi masyarakat yang telah dengan sadar mematuhi seluruh mekanisme perizinan penggunaan lahan, menjadi sangat penting untuk menumbuhkan motivasi dan kesadaran yang lain dalam mentaati peraturan. Reward dianggap sebagai insentif atau hadiah bagi mereka yang berpegang pada aturan. Sebagai bagian dari proses pengawasan reward juga menjadi sangat penting diberikan untuk memberikan rasa keadilan atas kesadaran masyarakat. Demikian selaras dengan sanksi yang diberikan kepada pelanggar aturan, terutama izin penggunaan lahan melalui mekanisme IPPT.

Untuk mengetahui apakah pemberian reward ada atau berhubungan dengan kesesuaian penggunaan lahan di lapangan, dari perhitungan didapat nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.18) adalah sebesar 14,838; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung > *chi-square* tabel (14,838>7,81) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga kinerja pengawasan IPPT pada aspek pemberian reward, berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa reward dalam pengawasan menentukan kesesuaian penggunaan lahan. Dengan demikian faktor reward mempengaruhi terhadap kesesuaian penggunaan lahan di lapangan dan menjadi hal penting yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan pengawasan pemanfaatan ruang pada umumnya dan pelaksanaan pengawasan IPPT pada khususnya.

Sedangkan besarnya hubungan tersebut, sebagaimana tabel IV.A.19, dilihat dari nilai tiga besaran (*Phi*, *Cramer's* dan *Contingency Coefficient*) menunjukkan angka signifikansi atau nilai probabilitas sebesar 0,002. Oleh karena nilai probabilitas di bawah 5%, maka dikatakan ada hubungan antara penerapan sanksi dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini sama dengan kesimpulan dengan uji *chi-square* di atas. Sedangkan besaran korelasi (*Phi* dan *Cramer*) sebesar 0,497 dan *Contingency Coefficient* sebesar 0,445. Dengan nilai korelasi tersebut maka berdasarkan kategori nilai koefisien korelasi sebagaimana tabel I.8 dapat dikategorikan pada korelasi yang kuat.

4.6.4 Hubungan Kinerja Kebijakan Perundang-undangan IPPT dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan

Kinerja lain yang berhubungan IPPT adalah kinerja tentang kebijakan perundang-undangan. Kinerja ini sebagai salah satu faktor keberhasilan pengendalian pemanfaatan ruang di daerah. Kebijakan yang secara hukum ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan atau peraturan daerah mempunyai daya mengikat bagi seluruh elemen masyarakat di daerah. Baik kegiatan yang dilakukan untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan masyarakat luas yang berdampak pada keseimbangan lingkungan. Kinerja yang kurang baik, akan perundang-undangan ini tentunya akan memberikan celah bagi masyarakat untuk melakukan pelanggaran tanpa bisa dituntut secara hukum, demikian juga secara prosedur harus bisa memberikan arah dan alur izin yang bisa dipahami dan dimengerti masyarakat secara gamblang. Kinerja ini dilihat dari dua aspek yang didapat dari penilaian masyarakat. Pertama adalah kinerja dari aspek kelengkapan peraturan perundang-undangan dan yang kedua dari aspek kualitas peraturan perundang-undangan itu sendiri.

Untuk mengetahui apakah kinerja ini berkorelasi atau berhubungan dengan kesesuaian penggunaan lahan di lapangan, dapat kita lihat dari nilai *chi-square* hitung dan *chi-square* tabel berdasarkan perhitungan dengan bantuan SPSS. Kinerja peraturan perundang-undangan dari aspek kelengkapan aturan. Berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.20) adalah sebesar 1,595; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung < *chi-square* tabel (1,595<7,81) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga kinerja kebijakan peraturan perundang-undangan pada aspek kelengkapan aturan, tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa kelengkapan aturan IPPT tidak menentukan kesesuaian penggunaan lahan.

Aspek yang kedua dalam kinerja kebijakan peraturan perundang-undangan ini adalah aspek kualitas peraturan perundang-undangan. Berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.21) adalah sebesar 7,107; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung < *chi-square* tabel (7,107<7,81) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga kinerja kebijakan peraturan perundang-undangan pada aspek kualitas aturan, tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa kualitas peraturan yang berkaitan dengan IPPT tidak menentukan kesesuaian penggunaan lahan.

4.6.5 Hubungan Tingkat Pemahaman Masyarakat terhadap IPPT dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan

Faktor lain yang berpengaruh terhadap pelanggaran tata ruang adalah, sejauhmana masyarakat memahami rencana tata ruang itu sendiri. Demikian juga

bagaimana masyarakat mengetahui dan memahami pengendalian rencana tata ruang tersebut. Pengendalian pemanfaatan ruang salah satunya dengan instrumen perizinan. Pemahaman tentang izin pemanfaatan ruang, seperti IPPT sebagai instrumen pun juga menjadi hal yang penting untuk diketahui oleh masyarakat. Bagaimana mereka tahu, memahami arti, fungsi dan sejauhmana paham tentang sanksi yang harus mereka terima jika melanggar. Hal-hal tersebut akan dianalisis untuk mengetahui bagaimana hubungan antara tingkat pemahaman masyarakat terhadap IPPT tersebut dengan kesesuaian penggunaan lahan di lapangan.

Aspek pengetahuan masyarakat terhadap IPPT, dilihat nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.22) adalah sebesar 22,937; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung $>$ *chi-square* tabel (22,937>7,81) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga tingkat pemahaman masyarakat pada aspek pengetahuan terhadap IPPT, berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa pengetahuan masyarakat terhadap IPPT turut menentukan kesesuaian penggunaan lahan.

Sedangkan besarnya hubungan tersebut, dilihat dari nilai tiga besaran (*Phi*, *Cramer's* dan *Contingency Coefficient*) sebagaimana tabel IV.A.23 menunjukkan angka signifikansi atau nilai probabilitas sebesar 0,000. Oleh karena nilai probabilitas di bawah 5%, maka dikatakan ada hubungan antara pengetahuan masyarakat dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini sama dengan kesimpulan dengan uji *chi-square* di atas. Sedangkan besaran korelasi (*Phi* dan *Cramer*) sebesar 0,618 dan *Contingency Coefficient* sebesar 0,526. Dengan nilai korelasi tersebut maka berdasarkan kategori nilai koefisien korelasi sebagaimana tabel I.8 dapat dikategorikan pada korelasi yang

kuat. Hal ini menunjukkan bahwa pengetahuan masyarakat terhadap IPPT berpengaruh terhadap kesesuaian penggunaan lahan di lapangan atau pelanggaran pemanfaatan ruang.

Pengetahuan terhadap IPPT berarti bahwa, apakah masyarakat tahu atau tidak akan adanya IPPT. Lebih lanjut hal yang paling penting bagaimana pemahaman terhadap IPPT tersebut, setelah mereka tahu IPPT. Hal ini penting, karena dengan pemahaman yang baik maka masyarakat secara sadar akan mengurus IPPT sebelum melakukan kegiatan yang berhubungan dengan penggunaan lahan, yang pada akhirnya akan berdampak pada pemanfaatan ruang secara luas.

Tingkat pemahaman masyarakat terhadap IPPT, berdasarkan nilai nilai *chi-square* hitung tabel (IV.A.24) adalah sebesar 10,207; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung $>$ *chi-square* tabel (10,207>7,81) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga tingkat pemahaman masyarakat terhadap IPPT, berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap IPPT turut menentukan kesesuaian penggunaan lahan.

Besarnya hubungan tersebut, dilihat dari nilai tiga besaran (*Phi*, *Cramer's* dan *Contingency Coefficient*) sebagaimana tabel IV.A.25 menunjukkan angka signifikansi atau nilai probabilitas sebesar 0,017. Oleh karena nilai probabilitas di bawah 5%, maka dikatakan ada hubungan antara pemahaman masyarakat terhadap IPPT dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini sama dengan kesimpulan dengan uji *chi-square* di atas. Sedangkan besaran korelasi (*Phi* dan *Cramer*) sebesar 0,412 dan *Contingency Coefficient* sebesar 0,381. Dengan nilai korelasi tersebut maka berdasarkan kategori

nilai koefisien korelasi sebagaimana tabel I.8 dapat dikategorikan pada korelasi yang lemah. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap IPPT berpengaruh terhadap kesesuaian penggunaan lahan di lapangan atau pelanggaran pemanfaatan ruang.

Pemahaman penting yang lain adalah, sejauhmana masyarakat memahami fungsi IPPT itu sendiri. Berdasarkan perhitungan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.26) adalah sebesar 15,280; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung > *chi-square* tabel (15,280>7,81) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga pemahaman masyarakat terhadap fungsi IPPT, berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap fungsi IPPT turut menentukan kesesuaian penggunaan lahan.

Besarnya hubungan tersebut, dilihat dari nilai tiga besaran (*Phi*, *Cramer's* dan *Contingency Coefficient*) sebagaimana tabel IV.A.27 menunjukkan angka signifikansi atau nilai probabilitas sebesar 0,002. Oleh karena nilai probabilitas di bawah 5%, maka dikatakan ada hubungan antara pemahaman masyarakat terhadap fungsi IPPT dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini sama dengan kesimpulan dengan uji *chi-square* di atas. Sedangkan besaran korelasi (*Phi* dan *Cramer*) sebesar 0,505 dan *Contingency Coefficient* sebesar 0,451. Dengan nilai korelasi tersebut maka berdasarkan kategori nilai koefisien korelasi sebagaimana tabel I.8 dapat dikategorikan pada korelasi yang kuat. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap fungsi IPPT berpengaruh terhadap kesesuaian penggunaan lahan di lapangan atau pelanggaran pemanfaatan ruang.

Pemahaman lain yang perlu oleh masyarakat adalah adanya sanksi yang mereka terima jika melanggar IPPT. Dengan pemahaman sanksi yang baik mereka akan berusaha mentaati peraturan, karena sanksi yang harus mereka terima jika melanggar IPPT dinilai memberatkan atau tidak memberikan kekuatan hukum pada kegiatan yang dilaksanakan. Di lain pihak dengan sanksi ini akan merugikan mereka jika sampai dikenai sanksi. Berdasarkan *chi-square* hitung (tabel IV.A.28) adalah sebesar 8,517; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung $>$ *chi-square* tabel (8,517>7,81) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga pemahaman masyarakat terhadap sanksi pelanggaran IPPT, berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap sanksi pelanggaran IPPT turut menentukan kesesuaian penggunaan lahan.

Besarnya hubungan tersebut, dilihat dari nilai tiga besaran (*Phi*, *Cramer's* dan *Contingency Coefficient*) sebagaimana tabel IV.A.29 menunjukkan angka signifikansi atau nilai probabilitas sebesar 0,036. Oleh karena nilai probabilitas di bawah 5%, maka dikatakan ada hubungan antara pemahaman masyarakat terhadap fungsi IPPT dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini sama dengan kesimpulan dengan uji *chi-square* di atas. Sedangkan besaran korelasi (*Phi* dan *Cramer*) sebesar 0,377 dan *Contingency Coefficient* sebesar 0,353. Dengan nilai korelasi tersebut maka berdasarkan kategori nilai koefisien korelasi sebagaimana tabel I.8 dapat dikategorikan pada korelasi yang lemah. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap IPPT berpengaruh terhadap kesesuaian penggunaan lahan, walaupun menunjukkan angka korelasi yang lemah, namun secara positif tetap memberikan pengaruh pada kesesuaian penggunaan lahan di lapangan.

4.6.6 Hubungan Tingkat Pemahaman Masyarakat terhadap Rencana Ruang dengan Kesesuaian Penggunaan Lahan

Berdasarkan *chi-square* hitung (tabel IV.A.30) adalah sebesar 3,457; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung $<$ *chi-square* tabel (3,457<7,81) maka H_0 diterima dan H_1 ditolak, sehingga pengetahuan masyarakat akan rencana tata ruang, tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa pengetahuan masyarakat terhadap akan rencana tata ruang tidak menentukan kesesuaian penggunaan lahan.

Pemahaman terhadap fungsi rencana tata ruang juga merupakan hal penting yang mempengaruhi pengendalian pemanfaatan ruang. Pemahaman yang benar akan mengurangi terjadinya penyalahgunaan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Berdasarkan *chi-square* hitung (tabel IV.A.31) adalah sebesar 13,448; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung $>$ *chi-square* tabel (13,448>7,81) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga pemahaman masyarakat tentang rencana tata ruang, berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap tentang rencana tata ruang menentukan kesesuaian penggunaan lahan.

Besarnya hubungan tersebut, dilihat dari nilai tiga besaran (*Phi*, *Cramer's* dan *Contingency Coefficient*) sebagaimana tabel IV.A.32 menunjukkan angka signifikansi atau nilai probabilitas sebesar 0,004. Oleh karena nilai probabilitas di bawah 5%, maka dikatakan ada hubungan antara pemahaman masyarakat terhadap fungsi rencana

tata ruang dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini sama dengan kesimpulan dengan uji *chi-square* di atas. Sedangkan besaran korelasi (*Phi* dan *Cramer*) sebesar 0,473 dan *Contingency Coefficient* sebesar 0,428. Dengan nilai korelasi tersebut maka berdasarkan kategori nilai koefisien korelasi sebagaimana tabel I.8 dapat dikategorikan pada korelasi yang kuat. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang berpengaruh terhadap kesesuaian penggunaan lahan.

Pemahaman lainnya berkaitan dengan rencana tata ruang adalah pemahaman terhadap sanksi atas pelanggaran. Apakah pemahaman ini ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan, maka berdasarkan nilai *chi-square* hitung (tabel IV.A.33) adalah sebesar 10,871; sedangkan *chi-square* tabel dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$ dan derajat kebebasan (df)=3 adalah sebesar 7,81. Oleh karena *chi-square* hitung $>$ *chi-square* tabel ($10,871 > 7,81$) maka H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga pemahaman masyarakat tentang sanksi pelanggaran rencana tata ruang, berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap tentang sanksi pelanggaran rencana tata ruang menentukan kesesuaian penggunaan lahan.

Besarnya hubungan tersebut, dilihat dari nilai tiga besaran (*Phi*, *Cramer's* dan *Contingency Coefficient*) sebagaimana tabel IV.A.34 menunjukkan angka signifikansi atau nilai probabilitas sebesar 0,012. Oleh karena nilai probabilitas di bawah 5%, maka dikatakan ada hubungan antara pemahaman masyarakat terhadap sanksi pelanggaran rencana tata ruang dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini sama dengan kesimpulan dengan uji *chi-square* di atas. Sedangkan besaran korelasi (*Phi* dan *Cramer*) sebesar 0,426 dan *Contingency Coefficient* sebesar 0,392. Dengan nilai korelasi tersebut maka berdasarkan kategori nilai koefisien korelasi sebagaimana tabel

I.8 dapat dikategorikan pada korelasi yang kuat. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap sanksi pelanggaran rencana tata ruang berpengaruh terhadap kesesuaian penggunaan lahan.

4.7 Analisis Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman belum menunjukkan keberhasilan yang diharapkan atau dengan kata lain belum secara efektif mengendalikan pemanfaatan ruang. Hal ini dilihat dari sampel yang diambil di Kecamatan Ngaglik sebanyak 60 pemohon atau sampel, dimana sebanyak 46 sampel atau 76,7% penggunaan lahan di lapangan tidak sesuai dengan izin yang diberikan. Hanya 14 sampel atau 23,3% yang sesuai dengan izin penggunaan lahannya. Jika dilihat lebih lanjut sebagian besar pelanggaran terjadi pada jenis izin perubahan penggunaan lahan atau pengeringan, yakni dari sampel 47 buah izin perubahan penggunaan tanah atau pengeringan, sebanyak 45 buah atau (95,47%) izin melanggar atau tidak sesuai dengan izin yang diberikan, sedangkan sampel dari jenis izin pemanfaatan tanah dari 13 izin hanya 1 buah (7,7%) yang melanggar atau tidak sesuai.

Kinerja IPPT dalam mengendalikan pemanfaatan ruang secara umum dilihat dari kinerja kelembagaan yang mengurus IPPT, pelaksanaan IPPT itu sendiri, pengawasan IPPT dan kebijakan perundang-undangan belum memuaskan hal ini mengakibatkan ketidakefektifan IPPT sendiri dalam mengendalikan pemanfaatan ruang. Hal ini bisa dilihat dari gambaran masing-masing kinerja sebagaimana diuraikan di atas, dimana pada kinerja kelembagaan, pelaksanaan, pengawasan dan kebijakan perundang-undangan masih menunjukkan penilaian kurang.

TABEL IV.29
KINERJA KELEMBAGAAN IPPT

No.	Kriteria	Penilaian tertinggi	Persentase
1	Kemampuan SDM	Kurang profesional	45
2	Koordinasi	Tidak terlihat koordinasi yang baik	41,7

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Berdasarkan dua aspek tersebut maka secara umum kinerja kelembagaan tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Dengan kata lain bahwa kinerja kelembagaan tidak mempengaruhi kesesuaian penggunaan lahan seseorang. Kinerja kelembagaan secara umum oleh responden masih dinilai kurang baik dari segi kemampuan SDM maupun koordinasi antar lembaga terkait dalam pengambilan keputusan izin peruntukan penggunaan tanah IPPT. Namun kinerja ini dalam kasus yang terjadi di Kecamatan Ngaglik sebagai lokasi sampel yang diambil secara signifikan tidak berkorelasi dengan terjadinya pelanggaran atau kesesuaian penggunaan lahan di lapangan. Hal ini bisa dilihat dari perhitungan korelasi sebagaimana terangkum dalam tabel berikut.

TABEL IV.30
HUBUNGAN KINERJA KELEMBAGAAN IPPT DENGAN KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN

No.	Kinerja kelembagaan IPPT	Chi-square Hitung	Chi-square Tabel	Hubungan/ Korelasi	Koefisien korelasi
1	Kemampuan SDM	1,970	7,81	Tidak ada	-
2	Pelaksanaan koordinasi	2,864	5,99	Tidak ada	-

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Dapat disimpulkan bahwa kinerja kelembagaan bukan merupakan faktor yang mempengaruhi sesuai atau tidak sesuainya seseorang dalam menggunakan lahan berdasarkan izin yang didapatnya.

Demikian juga kinerja pelaksanaan IPPT, tabel dibawah menunjukkan bahwa kinerja pelaksanaan IPPT secara umum mendapatkan penilaian yang kurang atau tidak baik dari responden, baik dari sisi pelayanan, mekanisme izin maupun transparansinya. Hampir seluruh penilaian yang tertinggi pada penilaian yang tidak maksimal yaitu angka diatas 50%. Hal ini menjadi masukan bagi institusi pelaksana perizinan sebagai upaya peningkatan kinerjanya dari aspek pelaksanaan IPPT. Apakah kinerja ini ada atau berhubungan dengan kesesuaian penggunaan lahan dilapangan, berdasarkan perhitungan yang dilakukan diatas maka dapat dirangkum dalam kesimpulan hubungan kinerja pelaksanaan dengan kesesuaian penggunaan lahan dalam tabel di bawah.

TABEL IV.31
KINERJA PELAKSANAAN IPPT

No.	Kriteria	Penilaian tertinggi	Persentase
1	Pelayanan	Kurang memuaskan	60
2	Mekanisme/Prosedur perizinan	Lama waktunya	58,3
3	Transparansi prosedur	Jelas diketahui lewat papan informasi dan pegawai	36,7
4	Transparansi jadwal	Tahu setelah ada undangan	61,7
5	Transparansi retribusi	Jelas bisa dihitung	45,0
6	Pelaksanaan sosialisasi	Tidak ada sosiaisasi	58,3

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Dengan melihat tabel di bawah ini, maka secara umum kinerja pelaksanaan IPPT tidak ada hubungan atau tidak berkaitan dengan kesesuaian penggunaan lahan di lapangan. Artinya bahwa apapun bentuk kinerja pelaksanaan IPPT baik itu dilakukan dengan maksimal atau tidak maksimal, tidak menentukan terjadinya pelanggaran atau tidak dalam penggunaan lahan di lapangan. Satu hal yang ada korelasinya dalam kinerja ini adalah pada aspek transparansi retribusi walaupun dalam korelasi yang lemah. Hal ini bisa dimengerti karena retribusi ini berkaitan dengan kemampuan seseorang untuk membayarnya.

TABEL IV.32
HUBUNGAN KINERJA PELAKSANAAN IPPT DENGAN KESESUAIAN
PENGUNAAN LAHAN

No	Kinerja pelaksanaan IPPT	Chi-square Hitung	Chi-square Tabel	Hubungan /Korelasi	Koefisien korelasi	Ket
1	Pelayanan	2,864	5,99	Tidak ada	-	
2	Mekanisme/prosedur	0,880	5,99	Tidak ada	-	
3	Transparansi					
	a. Kejelasan prosedur	2,139	7,81	Tidak ada	-	
	b. Penjadwalan	3,583	7,81	Tidak ada	-	
	c. Retribusi	9,151	7,81	Ada	0,391	Lemah
	d. Sosialisasi	0,880	7,81	Tidak ada	-	

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Dengan tabel tersebut menggambarkan bahwa secara umum kinerja pelaksanaan IPPT tidak berkorelasi atau tidak ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lapangan di lapangan. Satu faktor yang mempunyai korelasi yaitu pada aspek penentuan besarnya retribusi. Namun hubungan yang terjadipun juga dalam kategori yang lemah.

Kinerja pengawasan secara umum juga belum menunjukkan kinerja yang baik. Dari ketiga aspek pengawasan semua menunjukkan persentase yang cukup besar pada penilaian yang kurang baik. Tabel di bawah menunjukkan hal tersebut.

TABEL IV.33
KINERJA PENGAWASAN IPPT

No.	Kriteria	Penilaian tertinggi	Persentase
1	Pelaksanaan Pengawasan	Tidak ada pengawasan	58,3
2	Pemberian sanksi	Tidak pernah diberikan sanksi	46,7
3	Pemberian reward	Tidak pernah diberikan	63,3

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Kinerja pengawasan IPPT berdasarkan tabel di bawah ini menunjukkan ada hubungan atau berkorelasi dengan kesesuaian penggunaan lahan di lapangan. Hal ini menunjukkan bahwa ada tidaknya pengawasan sangat berpengaruh terhadap ada tidaknya pelanggaran di lapangan. Pengawasan menjadi hal yang penting terjadinya

kesesuaian penggunaan lahan. Dari ketiga aspek pengawasan semua terdapat korelasi yang kuat dan lemah. Jika dikaitkan dengan teori yang mengatakan bahwa salah satu faktor penyebab pelanggaran tata ruang adalah dari aspek pengawasan, maka hal tersebut terbukti dalam kasus dalam lokasi penelitian ini.

TABEL IV.34
HUBUNGAN KINERJA PENGAWASAN IPPT DENGAN KESESUAIAN
PENGUNAAN LAHAN

No.	Kinerja pengawasan IPPT	Chi-square Hitung	Chi-square Tabel	Hubungan /Korelasi	Koefisien korelasi	Ket
1	Pelaksanaan pengawasan	24,117	5,99	Ada	0,634	Kuat
2	Penerapan sanksi	7,900	7,81	Ada	0,363	Lemah
3	Penerapan reward	14,838	7,81	Ada	0,497	Kuat

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Kinerja kebijakan perundang-undangan juga menunjukkan pada kinerja yang belum baik. Dari dua aspek yang dinilai responden memperlihatkan bahwa persentase penilaian tertinggi pada kriteria yang belum baik. Jika dikaitkan dengan kesesuaian penggunaan lahan di lapangan maka kebijakan perundang-undangan ini tidak ada korelasinya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Ini berarti bahwa bagaimanapun baiknya aturan belum tentu diikuti oleh baiknya pengendalian pemanfaatan lahan atau ruang.

TABEL IV.35
KINERJA KEBIJAKAN PERUNDANG-UNDANGAN IPPT

No.	Kriteria	Penilaian tertinggi	Persentase
1	Kelengkapan aturan	Agak lengkap	48,3
2	Kualitas	Rinci dan mengatur semua perubahan penggunaan lahan	33,3

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Tabel di bawah menunjukkan, aspek kelengkapan dan kualitas aturan IPPT sama sekali tidak ada korelasinya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa adanya pelanggaran atau tidak, dalam kasus di lokasi penelitian

ini, bukan ditentukan oleh baik atau buruknya aturan dibuat. Kesimpulan ini tidak selaras atau bertolak belakang dengan pendapat yang mengatakan bahwa salah satu sebab terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang adalah dikarenakan kebijakan peraturan perundang-undangan.

TABEL IV.36
HUBUNGAN KINERJA KEBIJAKAN PERUNDANG-UNDANGAN IPPT
DENGAN KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN

No.	Kinerja kebijakan perundang-undangan IPPT	Chi-square Hitung	Chi-square Tabel	Hubungan/Korelasi	Koefisien korelasi
1	Kelengkapan aturan	1,595	7,81	Tidak ada	-
2	Kualitas aturan	7,107	7,81	Tidak ada	-

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Dari sisi eksternal masyarakat sebagai pemakai aturan, diperlukan pemahaman yang baik akan aturan tersebut. Berdasarkan rangkuman tabel pemahaman masyarakat terhadap IPPT menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat dalam lokasi penelitian telah mengetahui adanya IPPT (46,7%), namun dari segi pemahaman secara lebih detail masih kurang terhadap IPPT, bahkan persentasenya ada yang 70% tidak mengerti sama sekali khususnya pada pemahaman fungsi IPPT itu sendiri.

TABEL IV.37
PEMAHAMAN MASYARAKAT TERHADAP IPPT

No.	Kriteria	Penilaian tertinggi	Persentase
1	Pengetahuan IPPT	Mengetahui dari pegawai	46,7
2	Arti IPPT	Tidak mengerti sama sekali	33,3
3	Fungsi IPPT	Tidak mengerti sama sekali	70,0
4	Sanksi	Tidak tahu	51,7

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Hubungan tingkat pemahaman masyarakat terhadap kesesuaian penggunaan lahan di lapangan ternyata secara signifikan ada. Dilihat dari tabel di bawah menunjukkan bahwa dari seluruh aspek pemahaman mempunyai korelasi yang kuat

dengan kesesuaian penggunaan lahan di lapangan. Hal ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap IPPT ikut menentukan terjadinya pelanggaran atau tidak di lapangan.

TABEL IV.38
HUBUNGAN PEMAHAMAN MASYARAKAT TERHADAP IPPT DENGAN
KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN

No.	Pemahaman masyarakat terhadap IPPT	Chi-square Hitung	Chi-square Tabel	Hubungan /Korelasi	Koefisien korelasi	Ket
1	Pengetahuan terhadap IPPT	22,937	7,81	Ada	0,618	Kuat
2	Pemahaman arti IPPT	10,207	7,81	Ada	0,412	Kuat
3	Pemahaman fungsi IPPT	15,280	7,81	Ada	0,505	Kuat
4	Pemahaman sanksi IPPT	8,517	7,81	Ada	0,377	Lemah

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Sebab lain terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang menurut beberapa pendapat ahli adalah pemahaman atau pengetahuan masyarakat sendiri terhadap tata ruang. Pada kasus di lokasi penelitian menggambarkan bahwa pemahaman terhadap tata ruang masih belum baik. Berdasarkan kriteria yang dilontarkan ke responden sebagian besar jawaban tertinggi menyatakan mereka tidak mengetahui dengan baik atau bahkan sama sekali tidak tahu. Tabel dibawah menjelaskan gambaran tersebut.

TABEL IV.39
PEMAHAMAN MASYARAKAT TERHADAP TATA RUANG

No.	Kriteria	Penilaian tertinggi	Persentase
1	Pengetahuan	Tidak mengetahui	48,3
2	Fungsi	Tidak mengerti sama sekali	38,3
3	Sanksi	Tidak tahu	46,7

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Pemahaman masyarakat ini dikaitkan dengan kesesuaian penggunaan lahan, maka secara signifikan berkorelasi secara kuat di dua aspek yakni pemahaman terhadap fungsi dan terhadap ketentuan sanksi, namun pengetahuan tentang rencana tata ruang tidak berkorelasi. Namun demikian berarti secara umum pemahaman ini

tetap berkorelasi atau ada hubungannya dengan kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini berarti tingkat pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang ikut menentukan kesesuaian penggunaan lahan. Terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang bisa terjadi akibat tingkat pemahaman masyarakat yang kurang terhadap tata ruang dan demikian juga sebaliknya. Tabel di bawah menunjukkan korelasi yang terjadi antara pemahaman masyarakat dengan kesesuaian penggunaan lahan. Korelasi yang terjadi di dua aspek menunjukkan korelasi yang kuat berdasarkan kategori korelasi yang terjadi.

TABEL IV.40
HUBUNGAN PEMAHAMAN MASYARAKAT TERHADAP RENCANA TATA RUANG DENGAN KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN

No.	Pemahaman masyarakat terhadap Rencana Tata Ruang	Chi-square Hitung	Chi-square Tabel	Hubungan /Korelasi	Koefisien korelasi	Ket
1	Pengetahuan terhadap IPPT	3,457	7,81	Tidak ada	-	
2	Pemahaman fungsi IPPT	13,448	7,81	Ada	0,473	Kuat
3	Pemahaman sanksi IPPT	10,871	7,81	Ada	0,426	Kuat

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Dari tabel-tabel tersebut diatas dapat dirangkum dalam tabel dibawah. Berdasarkan tabel ini menunjukkan bahwa kinerja atau variabel yang terjadi korelasinya dengan kesesuaian penggunaan lahan adalah pada variabel pengawasan IPPT, pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang. Sedangkan variabel yang tidak ada korelasinya dengan kesesuaian penggunaan lahan adalah variabel kelembagaan, pelaksanaan IPPT dan kebijakan peraturan perundang-undangan. Variabel-variabel yang terjadi atau ada korelasinya dengan kesesuaian penggunaan lahan ditentukan sebagai faktor yang mempengaruhi sesuai atau tidak sesuai seseorang dalam menggunakan lahan berdasarkan izin yang diberikan oleh pemerintah daerah. Demikian juga sebaliknya, variabel yang secara nyata tidak berkorelasi dianggap bukan merupakan faktor penentu kesesuaian penggunaan lahan di lapangan.

Berdasarkan uraian di atas maka faktor-faktor yang mempengaruhi ketidakefektifan IPPT sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman, khususnya pada lokasi penelitian di Kecamatan Ngaglik adalah : faktor pengawasan, faktor pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan faktor pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang. Faktor pengawasan adalah faktor internal, dimana dilakukan oleh pemerintah sendiri, sedangkan faktor tingkat pemahaman dianggap faktor eksternal yang berasal dari masyarakat. Faktor pemahaman terhadap rencana tata ruang adalah faktor eksternal diluar IPPT secara langsung, namun tetap berhubungan dengan kinerja IPPT secara keseluruhan karena pada prinsipnya IPPT dijalankan untuk menjalankan rencana tata ruang agar ditaati.

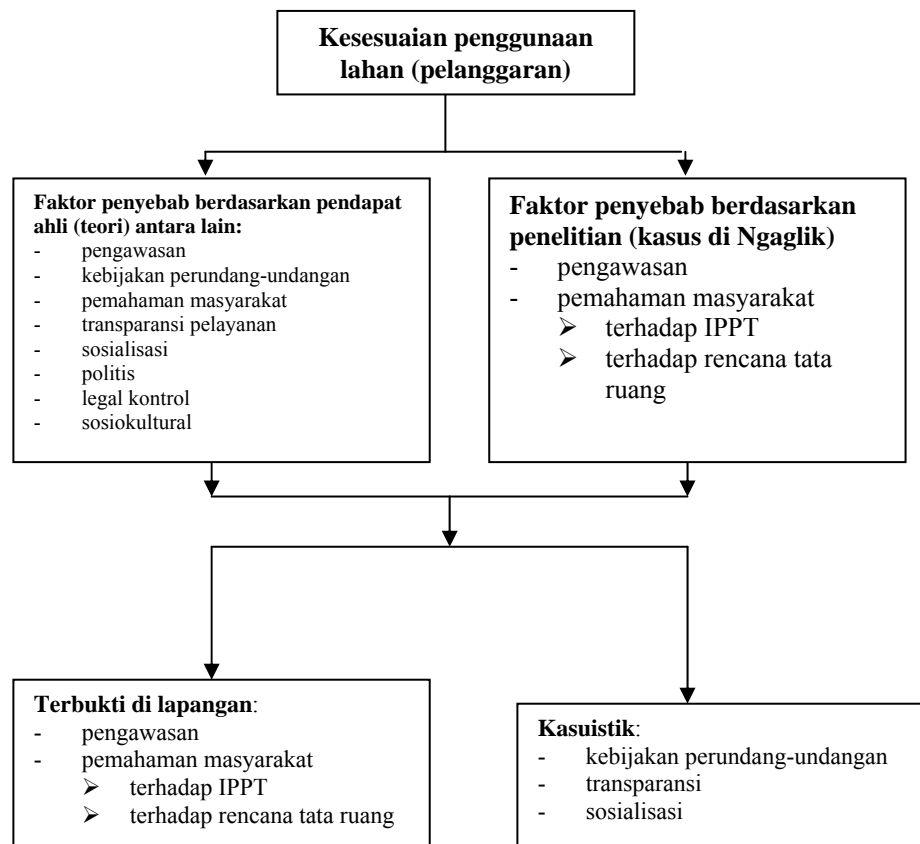
TABEL IV.41
KRITERIA DAN KORELASI SETIAP VARIABEL TERHADAP
KESESUAIAN PENGGUNAAN LAHAN

No	Variabel	Kriteria	Korelasi
1	Kelembagaan	Belum baik	Tidak ada
2	Pelaksanaan	Belum baik	Tidak ada
3	Pengawasan	Belum baik	Ada
4	Perundang-undangan	Baik	Tidak ada
5	Pemahaman IPPT	Belum baik	Ada
6	Pemahaman tata ruang	Belum baik	Ada

Sumber: Hasil Analisis, 2006

Sedangkan tiga variabel tidak merupakan faktor yang berpengaruh terhadap kesesuaian penggunaan di lapangan. Tiga variabel tersebut adalah kelembagaan IPPT, pelaksanaan IPPT dan kebijakan peraturan perundang-undangan. Ketiga faktor ini menurut pendapat ahli termasuk faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang, namun dalam kasus di lokasi penelitian ketiga hal tersebut berdasarkan perhitungan bukan menjadi faktor penentu kesesuaian penggunaan lahan. Hal ini berarti secara teoritis, faktor-faktor penyebab terjadinya

pelanggaran akan sangat tergantung situasi dan kondisi di masing-masing wilayah. Faktor-faktor ini bersifat kondisional dan tergantung kasus per kasusnya. Sebagai akhir uraian di atas digambarkan dalam bagan berikut ini.



Sumber: Hasil Analisis, 2006

GAMBAR IV.14
HASIL ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PELANGGARAN PENGGUNAAN LAHAN

4.8 Efektifitas Izin Peruntukan Penggunaan Tanah sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Perubahan penggunaan lahan di Kabupaten Sleman terjadi setiap tahun dalam kisaran pertumbuhan lahan terbangun (*built up area*) antara 0,35% per tahun. Perubahan ini dipicu oleh letak Kabupaten Sleman secara geografis lebih strategis dibandingkan dengan kabupaten lain di DI Yogyakarta. Lengkapnya fasilitas

pendidikan, kesehatan, ekonomi dan fasilitas sosial lainnya menjadikan Sleman menjadi tujuan para pengembang perumahan menanamkan investasinya.

Berdasarkan analisis di atas menunjukkan bahwa IPPT sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang belum efektif mengendalikannya. Peran IPPT sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang belum efektif, fakta menunjukkan bahwa pelanggaran IPPT masih banyak terjadi.. Sebagian besar pemanfaatan lahan tidak sesuai penggunaannya seperti izin yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Hal ini terbukti bahwa sebanyak 76,7% responden melanggar penggunaan lahannya, dan hanya 23,3% yang penggunaan lahannya sesuai dengan izin yang diberikan.

Tujuan pengendalian pemanfaatan ruang dengan IPPT masih jauh tercapai, apalagi dalam menekan alih fungsi lahan. Berdasarkan IPPT yang dimohon oleh masyarakat dalam kurun waktu dua tahun dari tahun 2004-2005 saja, tercatat seluas 3,560,194.04 M² atau 350,2 Ha dari lahan terbuka menjadi lahan terbangun. Belum lagi pelanggaran yang menyalahi izin atau bahkan pelanggaran tanpa mengurus izin dalam pemanfaatan lahan. Hal ini menunjukkan bahwa lahan terbuka sebagai tangkapan air juga berkurang, yang tentunya akan mengurangi keseimbangan lingkungan.

Kinerja IPPT dilihat dari empat aspek kelembagaan IPPT, pelaksanaan IPPT, pengawasan IPPT dan kebijakan perundang-undangnya belum menunjukkan kondisi yang menggembirakan atau masih mengecewakan, terutama dari penilaian responden. Seluruh aspek masih menunjukkan penilaian yang kurang, hanya aspek kebijakan perundangan yang diberikan penilaian agak baik, namun masih ada yang berpendapat bisa dipersepsikan lain oleh masyarakat. Oleh karena itu perlu dilakukan upaya-upaya peningkatan kinerja IPPT dari aspek-aspek tersebut.

Tingkat pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan rencana tata ruang masih sangat kurang. Walaupun dapat dikatakan pengetahuan tentang IPPT sudah baik, namun hanya sekedar tahu atau mendengar saja sedangkan pemahaman secara lebih rinci atau dalam masih sangat kurang bahkan tidak tahu. Demikian juga pengetahuan terhadap rencana tata ruang, apalagi pemahaman secara detail juga sangat kurang.

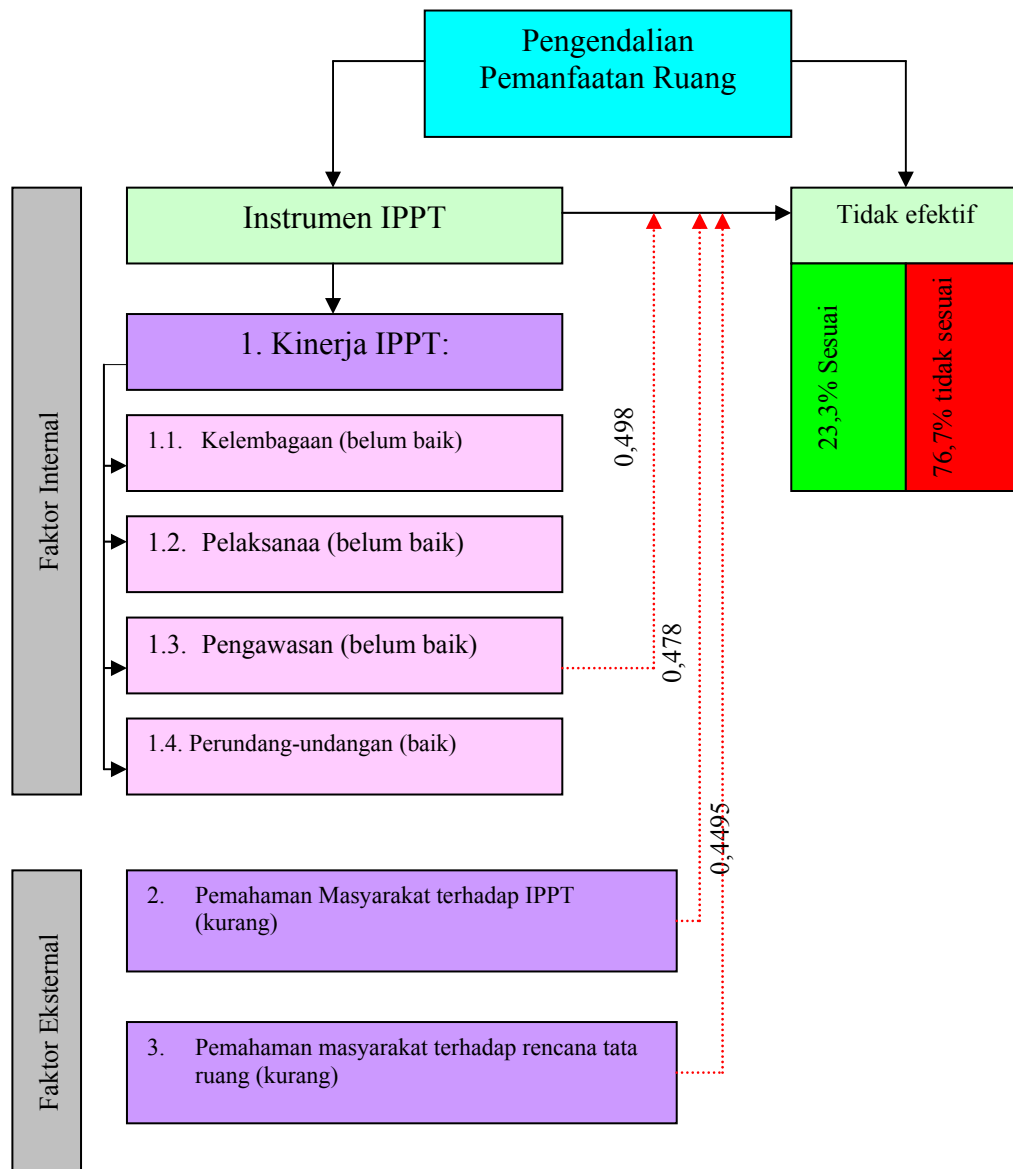
Efektifitas ini jika dihubungkan dengan kinerja dan pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan rencana tata ruang terlihat adanya hubungan dalam beberapa indikator yang ada. Berdasarkan hasil analisis di atas menunjukkan ketidak sesuaian penggunaan lahan di lapangan atau terjadinya pelanggaran disebabkan oleh tiga faktor utama yaitu pengawasan IPPT yang kurang dan tidak konsisten, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan rencana tata ruang.

Kekuranganeftifan IPPT tersebut berdasarkan analisis secara statistik disebabkan oleh pelaksanaan pengawasan IPPT yang masih kurang dan tidak ada ketegasan dalam pemberian sanksi bagi pelanggar. Demikian juga insentif terhadap mereka yang secara sadar mengurus IPPT juga kurang diberikan perhatian. Disisi lain pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan rencana tata ruang pun juga masih kurang. Hal ini selaras dengan kurangnya sosialisasi yang diberikan pemerintah kepada masyarakat. Sosialisasi IPPT dan rencana tata ruang masih sebatas pada aparat pemerintah ditingkat kecamatan dan desa, sedangkan ke masyarakat secara langsung masih kurang. Walaupun sosialisasi inipun juga diragukan efektifitasnya.

Temuan lain menunjukkan bahwa instrumen dalam mempertimbangkan IPPT diizinkan atau ditolak juga masih lemah. Secara legal aturan yang ada di tingkat kabupaten adalah rencana tata ruang, yang belum aplikatif di lapangan. Sedangkan ditingkat kecamatan baru ada rencana detail rencana tata ruang kota kecamatan yang

masih bersifat umum dan belum aplikatif. Walaupun di beberapa kawasan sudah ada rencana detail kawasan namun untuk menunjukkan peta berdasarkan persil juga belum mampu. Sebagaimana perlu diketahui bahwa pemberian IPPT dikaji berdasarkan persil, sedangkan peta-peta yang tersedia baru sebatas peta-peta blok yang belum merujuk pada peta persil. Hanya di beberapa lokasi saja yang telah dibuat rencana tata letak bangunannya (RTBL). Dengan kondisi seperti ini, maka untuk letak tanah di luar peta biasanya dipertimbangkan berdasarkan rencana tata ruang secara umum, sehingga dipersepsikan berbeda-beda oleh pegawai yang tergabung dalam tim IPPT sendiri. Celah inilah biasanya yang digunakan oleh para pemohon untuk meminta kebijaksanaan-kebijaksanaan dari pemerintah daerah atau kepada orang perorang yang mengurus pertimbangan IPPT dari sisi tata ruang, terutama dari Bappeda.

Wujud izin yang diberikan kepada para pemohon juga kurang secara jelas divisualisasikan dalam lembar izin yang diberikan. Untuk jenis IPPT (pengeringan) yang mensyaratkan bahwa tanah harus sudah bersertifikat mungkin masih bisa terkontrol aplikasi penggunaannya di lapangan, walaupun fakta juga menunjukkan masih adanya pelanggaran. Namun untuk jenis izin lain yang didasarkan pada bukti kepemilikan leter C, D atau girik, dipertanyakan aplikasi oleh pemohon di lapangan, apakah benar-benar tanah yang digunakan sesuai yang diberikan di izin atau tanah lain yang seharusnya tidak diizinkan. Peta yang dilampirkan di izin kadang-kadang ada, kadang-kadang tidak ada di izin. Kalupun ada peta yang diberikan sekedar peta lokasi, dan belum peta yang spesifik menunjukkan persil yang diizinkan. Hal inilah yang perlu mendapatkan perhatian agar pengendalian pemanfaatan ruang benar-benar dapat dilaksanakan dengan baik. Guna mempermudah memahami hasil penelitian ini secara ringkas digambarkan dalam gambar bagan berikut 4.15.



Sumber: Hasil Analisis, 2006

GAMBAR 4.15
BAGAN RINGKASAN HASIL ANALISIS

Keterangan:

0,4495 → Faktor yang mempengaruhi ketidaksesuaian penggunaan lahan dan besar korelasinya

Selanjutnya faktor-faktor yang menyebabkan ketidakefektifan IPPT dalam mengendalikan pemanfaatan ruang, berdasarkan uraian di atas dirangkum dalam tabel berikut.

TABEL IV.42
RANGKUMAN PENYEBAB KETIDAKEFEKTIFAN IPPT DALAM
PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

No.	Penyebab Ketidakefektifan IPPT	Uraian
1.	Kelembagaan IPPT	<ul style="list-style-type: none"> - Kemampuan SDM yang masih kurang - Koordinasi antar instansi dalam mengkaji izin belum baik
2.	Pelaksanaan IPPT	<ul style="list-style-type: none"> - Pelayanan izin belum memuaskan - Prosedur izin yang lama - Penjadwalan pemrosesan izin tidak jelas - Kurangnya sosialisasi IPPT
3.	Pengawasan IPPT	<ul style="list-style-type: none"> - pengawasan jarang dilaksanakan - tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran - tidak adanya reward atau insentif bagi yang taat izin - komitmen pemerintah untuk menegakkan aturan masih lemah
4.	Perundang-undangan IPPT	<ul style="list-style-type: none"> - masih adanya celah peraturan dipersepsikan lain oleh masyarakat
5.	Kebijakan penataan ruang	<ul style="list-style-type: none"> - rencana tata ruang yang ada tidak lengkap sampai pada dokumen yang terbawah (RTRK/RTBL) sehingga tidak aplikatif, hal ini terkait dengan peta yang menunjukkan persil belum ada - dokumen yang ada telah lama penyusunannya dan tidak pernah ada peninjauan ulang sehingga tidak lagi sesuai dengan perkembangan saat ini - kurangnya sosialisasi rencana tata ruang
6.	Pemahaman Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> - pemahaman masyarakat terhadap IPPT masih kurang - demikian juga, pemahamannya terhadap rencana tata ruang - keduanya terkait dengan kurangnya sosialisasi
7.	Perilaku masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> - perilaku masyarakat yang cenderung tidak taat pada aturan - kesadaran masyarakat untuk mengurus IPPT masih kurang - demikian juga, kesadaran mentaati rencana tata ruang

Sumber: Hasil Analisis, 2006

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis di Bab IV sebelumnya dapat disimpulkan bahwa izin peruntukan penggunaan tanah (IPPT) sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan lahan khususnya dan pengendalian ruang pada umumnya belum berjalan secara efektif. Pelanggaran terhadap IPPT masih cukup banyak, baik pelanggaran yang sifatnya administrasi perizinan maupun pelanggaran penggunaan lahan yang menyalahi izin yang diberikan dan melanggar rencana tata ruang yang ada. Pemberian Sebagaimana dijelaskan bahwa IPPT telah dikaji oleh tim berdasarkan instrumen pengendalian yang ada di daerah diantaranya yaitu pertimbangan rencana tata ruang yang ada.

Kinerja IPPT sendiri secara umum belum menunjukkan kinerja yang baik. Dilihat dari empat aspek yang dianalisis masing-masing kinerja kelembagaan, kinerja pelaksanaan, kinerja pengawasan dan kinerja kebijakan peraturan perundang-undangnya belum memperlihatkan penilaian yang baik dari masyarakat. Kinerja kelembagaan masih dinilai kurang profesional dan koordinasi yang dilakukan oleh tim IPPT atau lembaga terkait dengan IPPT belum optimal dilakukan. Kinerja pelaksanaannya sendiri juga masih kurang memuaskan di mata masyarakat. Pelayanan sebagai ujung tombak perizinan masih menunjukkan penilaian yang belum memuaskan oleh masyarakat. Demikian juga prosedur yang terlalu lama dirasakan masyarakat

dalam mengurus IPPT, mulai dari memasukkan berkas sampai diterimanya pemberian izin. Menurut keputusan Bupati Sleman, waktu yang ditentukan dalam pengurusan IPPT yang resmi selama tiga bulan., namun pada kenyataannya waktu ini sebagian besar terlampaui. Namun demikian dari aspek transparansi, dalam hal ini penentuan besarnya retribusi sudah cukup baik, dengan adanya kejelasan dari pegawai pelayan IPPT maupun bisa menghitung sendiri dengan rumus yang ditetapkan. Aspek transparansi lainnya belum menunjukkan penilaian yang baik, yaitu dalam hal penentuan jadwal izin, dalam hal ini peninjauan lapangan dan rapat pembahasan, walaupun sebagian besar mengetahui dari undangan namun ada yang berpendapat jadwal bisa berubah-ubah dan disusun berdasarkan hal yang tidak jelas. Selanjutnya aspek sosialisasi sebagai salah satu unsur transparansi ke publik, sosialisasi IPPT masih belum dilaksanakan secara maksimal. Masih banyak responden menyatakan sosialisasi IPPT belum dilaksanakan atau tidak pernah diadakan sosialisasi IPPT.

Di sisi lain, pemahaman masyarakat terhadap IPPT pun juga masih kurang. Walaupun sebagian besar mengetahui, namun pemahaman secara menyeluruh atau detail masih sangat kurang. Pengetahuan yang dimiliki, masih sekedar tahu saja. Demikian juga pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang rencana tata ruang masih sangat kurang. Untuk sekedar tahu saja, masih kurang apalagi pemahaman menyeluruh tentang rencana tata ruang.

Dengan kondisi, kinerja IPPT dan pemahaman masyarakat tentang IPPT dan rencana tata ruang seperti di atas, analisis terhadap faktor yang mempengaruhi kesesuaian penggunaan lahan di lapangan atau faktor yang mempengaruhi pelanggaran menunjukkan bahwa aspek pengawasan, pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan pemahaman masyarakat terhadap rencana tata ruang adalah faktor-faktor yang secara

statistik mempengaruhinya. Sedangkan aspek kinerja pelayanan, pelaksanaan IPPT dan kinerja kebijakan perundang-undangan tidak merupakan faktor yang mempengaruhi pelanggaran penggunaan lahan berdasarkan hasil analisis.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan dan fakta yang ditemukan dilapangan, maka dengan ini kami merekomendasikan upaya-upaya demi perbaikan kinerja IPPT dalam mengendalikan pemanfaatan ruang di Kabupaten Sleman sebagai berikut:

1. Perlunya dilakukan peningkatan kemampuan sumber daya manusia pegawai yang mengurus IPPT, baik yang secara institusional berada di lembaga BPPD sebagai lembaga yang menangani IPPT maupun pegawai lain yang secara rutin atau diberi kepercayaan untuk menangani IPPT dalam kerjasama yang tergabung dalam tim IPPT.
2. Pelaksanaan koordinasi perlu diperbaiki, sehingga tidak menimbulkan penilaian yang tumpang tindih antar instansi dalam memberikan pertimbangan izin. Perlu diperjelas kembali tugas masing-masing instansi dalam tim IPPT, sesuai dengan bidang kewenangan masing-masing. Yang paling penting kekompakan pendapat sebelum pertimbangan disampaikan kepada pemohon izin apakah izin diterima atau ditolak.
3. Pelayanan izin perlu ditingkatkan kembali dengan menerapkan standar pelayanan prima. Waktu pemrosesan izin yang lama kiranya bisa dipersingkat minimal sesuai dengan standar waktu dalam keputusan bupati, selama tiga bulan atau bisa dipersingkat lagi. Transparansi yang telah berjalan dengan baik dipertahankan dan ditingkatkan, sedangkan yang belum maksimal perlu ditingkatkan performance-nya

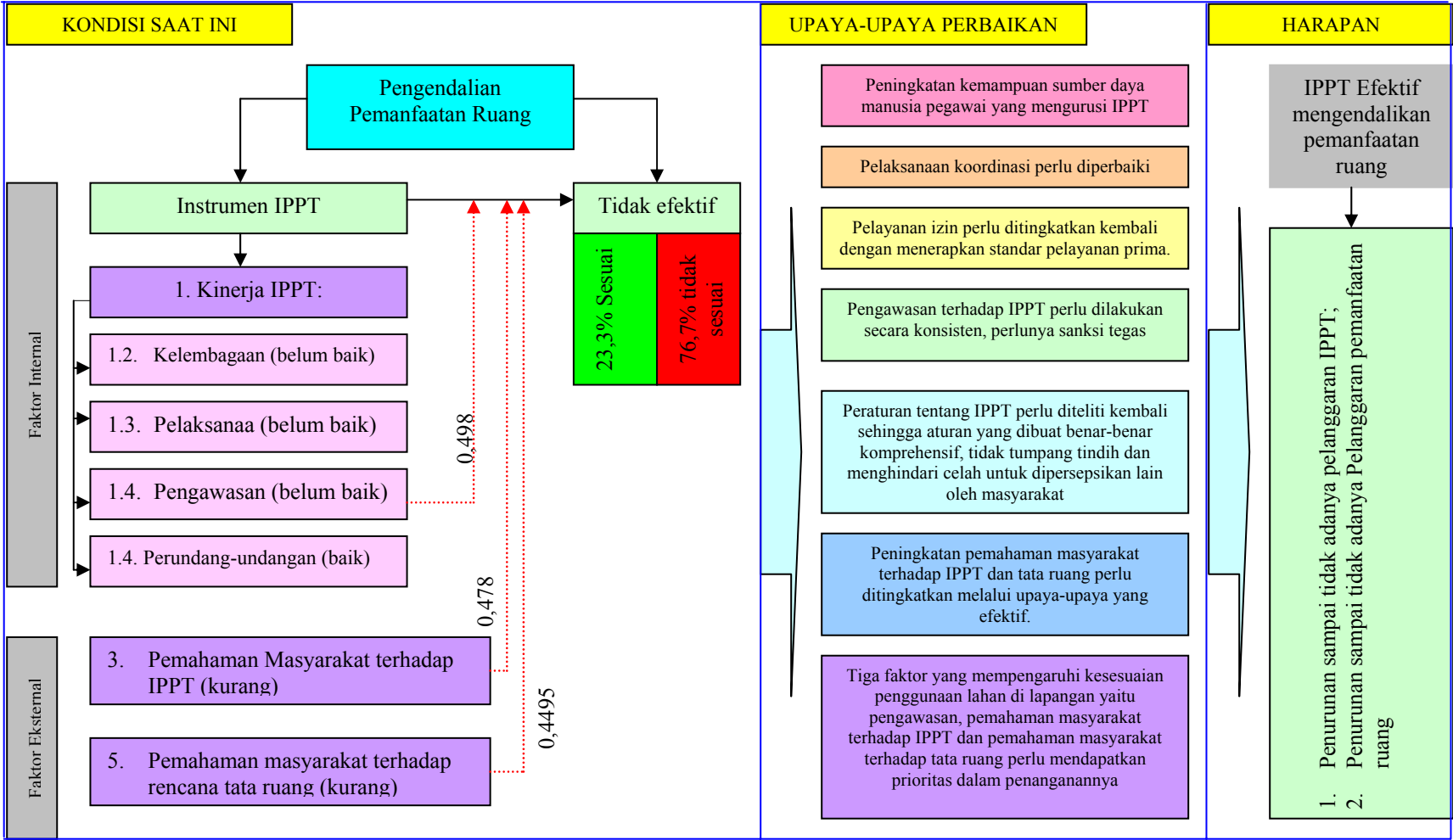
seperti dalam hal penentuan jadwal peninjauan lapangan. Sosialisasi perlu digalakkan kembali, karena walaupun IPPT telah berjalan selama lima tahun, masih banyak warga masyarakat yang belum tahu, tahu tetapi tidak paham. Sosialisasi ditingkat desa, cenderung lebih mengena kepada masyarakat daripada hanya di tingkat kecamatan atau kabupaten saja. Oleh karena itu perlu dianggarkan dana sosialisasi untuk keperluan tersebut.

4. Pengawasan terhadap IPPT perlu dilakukan secara konsisten. Pengawasan harus dilakukan secara rutin, tanpa memandang ada atau tidak ada laporan pelanggaran oleh masyarakat. Oleh karena itu perlunya alokasi dana yang cukup untuk mengawal ditegakkannya peraturan daerah tentang IPPT ini. Pemberian sanksi yang tegas kepada pelanggar IPPT perlu ditegakkan, apalagi yang melanggar penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan izin yang diberikan. Ketidaktegasan pemerintah dalam menerapkan sanksi membuat masyarakat merasa tidak takut atau jera untuk melanggar. Perlu adanya semacam *shock-terapi* sebagai contoh bagi pelanggar yang lain. Tindakan ini untuk memberikan efek jera. Disisi lain juga dimungkinkan memberikan reward atau penghargaan bagi mereka yang secara sadar mengurus izin sebelum melakukan kegiatan yang berdampak pada perubahan penggunaan lahan. Upaya ini untuk menarik minat masyarakat yang lain agar mengikutinya. Sekecil apapun bentuk penghargaan, pasti akan memberikan nilai yang positif bagi masyarakat, apalagi bagi warga masyarakat yang telah berulang kali mengurus izin perlu mendapatkan penghargaan yang sewajarnya.
5. Hal yang menyangkut peraturan tentang IPPT, baik itu dalam bentuk peraturan daerah maupun ketentuan petunjuk pelaksanaan lainnya perlu diteliti kembali sehingga aturan yang dibuat benar-benar komprehensif, tidak tumpang tindih dan

menghindari celah untuk dipersepsikan lain oleh masyarakat. Dengan aturan yang jelas masyarakat tidak akan bingung, bagaimana, kemana, dengan apa dan pertanyaan-pertanyaan lain yang sering membayangi pemohon izin. Aturan yang sudah tidak sesuai dengan keadaan waktu saat ini juga perlu dilakukan revisi seperlunya, demikian juga perkembangan waktu yang belum terwadahi dalam aturan juga diakomodasi secara baik.

6. Peningkatan pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan tata ruang perlu ditingkatkan melalui upaya-upaya yang efektif. Sosialisasi tentang keduanya perlu secara rutin dilakukan, bukan saja untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang hal yang dianggap baru, tetapi juga sebagai sarana mengingatkan bahwa tata ruang dan IPPT perlu ditaati oleh semua pihak. Fakta memperlihatkan, walaupun rencana tata ruang telah ditetapkan dan diundangkan sejak tahun 1992, namun sebagian besar masyarakat belum mengetahuinya apalagi memahami secara baik.
7. Berdasarkan hasil analisis yang menunjukkan bahwa tiga faktor yang mempengaruhi kesesuaian penggunaan lahan di lapangan yaitu pengawasan, pemahaman masyarakat terhadap IPPT dan pemahaman masyarakat terhadap tata ruang perlu mendapatkan prioritas dalam penanganannya. Sebagaimana diuraikan di atas pengawasan perlu ditegakkan sebaik-baiknya dengan pemberian sanksi bagi pelanggar dan memberikan reward untuk yang melaksanakan izin. Pemahaman tentang IPPT dan tata ruang perlu ditingkatkan dengan metode yang efektif bisa diterima oleh masyarakat. Upaya sosialisasi terus dilakukan di semua tingkatan wilayah, baik desa maupun kecamatan dan lebih baik lagi apabila sampai di tingkat padukuhan (dusun).

Selanjutnya guna memberikan gambaran yang lebih sempurna terhadap pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen perizinan maka, perlu dilakukan penelitian lanjutan.



Sumber: Peneliti, 2006

GAMBAR V.1
BAGAN KONDISI, UPAYA DAN HARAPAN DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Arikunto, Suharsimi (1994), *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. , Jakarta: Bina Aksara.
- Arikunto, Suharsimi (1998), *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Penerbit Rineka Cipta.
- Catanese, Anthony J. dan James C. Snyder (1992), *Perencanaan Kota Edisi 2*. Surabaya: Penerbit Erlangga.
- Chaldun, Achmad (2004), *Atlas Indonesia dan Dunia*. Surabaya: PT. Karya Pembina Swajaya.
- Budihardjo, Eko (2005), *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung: PT. Alumni.
- _____ (1997), *Lingkungan Binaan dan Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- _____ (1997), *Kota Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Darmawan, Edy (2003), *Teori dan Implementasi Perancangan Kota*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Dunn, William N (2001), *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: PT. Hanindita Graha Library.
- Friedman, John (1987), *Planning in the Public Domain*, Princenton: University Press.
- Green, Milford B and Rob BM (1995), *The Location of Foreign Direct Investment: Geographic and Business Approaches*, Brookfield: Avebury.
- Hadi, Sutrisno (1984), *Metodologi Riset I*. Yogyakarta: Fakultas Psikologi Universitas Gadjah Mada.
- Hadi, Sudharto P. (2005), *Dimensi Lingkungan Perencanaan Pembangunan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Jayadinata, Johara T. (1986), *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: Penerbit ITB Bandung.
- Kaiser, dkk (1995), *Urban Land Use Planning*, Urbana & Chicago: University of Illinois Press.
- Kodoatie, Robert J. (2005), *Pengantar Manajemen Infrastruktur*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- Mantra, Ida Bagoes (2004), *Filsafat Penelitian, Metode Penelitian Sosial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Miles, Matthew B. (1992), *Analisis Data Kualitatif (Terjemahan Qualitative Data Analysis oleh Tjetjep Rohendi Rohidi)*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Mudrajad Kuncoro (2002), *Analisis Spasial dan Regional*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN.
- Munawir, Imam (1998), *Metode-metode Penelitian Sosial*. Surabaya: Usaha Nasional.
- Nazir, Moh. (1983), *Metode Penelitian*. Penerbit Ghalia Indonesia.
- Nasution, S. (1991), *Metode Research*. Jakarta: Bumi Aksara
- Nugroho, Bhuono Agung (2005), *Strategi Jitu Memilih Metode Statistik Penelitian dengan SPSS*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Riyadi dan Deddy Supriady Bratakusumah (2004), *Perencanaan Pembangunan Daerah Strategi Menggali Potensi dalam Mewujudkan Otonomi Daerah*. Jakarta: Gramedia.
- Sandy, I Made (1977), *Tata Guna Lahan Perkotaan dan Perdesaan*. Jakarta: Penerbit Bharata Anindya.
- Singgih, Santosa (2005), *Menguasai Statistik di Era Informasi dengan SPSS 12*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Efendi (1987), *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: Penerbit LP3ES.
- Soefaat, et.al (1997), *Kamus Tata Ruang Edisi 1*. Jakarta: Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen PU/Ikatan Ahli Perencana Indonesia.
- Suprayogo, Iman dan Tobroni (2001), *Metodologi Penelitian Sosial-Agama*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Sugiono (1994), *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta
- Suparman (1995), *Statistik Sosial*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Tarigan, Robinson (2005), *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Tejoyuwono (1986), *Perkembangan Lahan Perkotaan*. Jakarta: Penerbit Kartika.
- Tjahyati, Budhy dan S. Soegijoko (2003), *Bunga Rampai Pembangunan Kota Indonesia Dalam Abad 21 Buku 2 pengalaman pembangunan Perkotaan di*

Indonesia. Jakarta:Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

INTERNET

Syahid, Abdul Wahab (2003), *Pemanfaatan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) untuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang di DKI Jakarta.*, <http://digilib.itb.ac.id/go.php?id=jbptitbpl-gdl-s2-2004-abdulwahab-348>. Internet.

Novianty, Herlina & Achmat Supriyatno (2005), *E-Government Di Bidang Sistem Informasi Perizinan Berbasis Open Source.* <http://www.igos.web.id/kegiatan/imovation/makalah2.html>. Internet.

Herman Haeruman Js., *Sistem Kota-Kota Dan Penataan Ruang dalam Pengelolaan Fungsi Kota.* www.bktrn.org. Internet.

Susanti, Ira (2004), *Pengendalian Pemanfaatan Lahan Komersial Berdasarkan Pola Perkembangan Dan Kesesuaiannya Dengan Rencana Tata Ruang Di Kota Bandung.* <http://pl.lib.itb.ac.id/go.php?id=jbptitbpl-gdl-s1-2004-irasusanti-54>. Internet.

Tulung, Johannes (2003), *Pemberian Ijin Lokasi Yang Mendukung Investasi Dan Rencana Tata Ruang (Perspektif Dunia Usaha), Makalah Disampaikan Pada Semiloka “Kajian Keterpaduan Pemberian Ijin Lokasi & Hak Atas Tanah yang Berbasis Tata Ruang” yang Diselenggarakan Bappenas, Jakarta 5 November 2003.* www.bktrn.org. Internet

Pasaribu, Maurits M. dan Y. Suprpto, *Pendekatan Keterpaduan Sebagai Jawaban Terhadap Permasalahan Penataan Ruang Perkotaan Di Masa Mendatan.* www.bktrn.org. Internet.

WWF Indonesia (2005), *Jikalauhari, Walhi, WWF: “Moratorium Logging Bagi Pemegang Izin IUPHHK Kontroversial.”* <http://www.wwf.or.id/tessonilo/Default.php?ID=853>. Internet.

JURNAL

Haeruman, H. (1999), *Penataan Ruang dalam Era Otonomi Daerah yang Diperluas*, Jakarta: Badan Koordinasi Tata Ruang Nasional, Buletin Tata Ruang Volume 1 No.3.

Kombaitan, B. (1995), *Perijinan Pembangunan Kawasan dalam Penataan Tata Ruang*, Bandung, Jurnal PWK ITB Bandung.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Pemerintah Republik Indonesia, (1992) *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992, tentang Penataan Ruang.*

Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang *Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1997 tentang *Pemetaan Penggunaan Tanah Pedesaan, Pemetaan Penggunaan Tanah Perkotaan, Kemampuan Tanah dan Penggunaan Simbol/Warna untuk penjajian dalam Peta.*

Pemerintah Kabupaten Sleman, (2001) *Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 19 Tahun 2001 tentang Izin Peruntukan Penggunaan Tanah.*

Pemerintah Kabupaten Sleman, (2003) *Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2003 tentang Perubahan Pertama Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2000 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sleman.*

BUKU/DATA LAPORAN

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2005-2014, Rancangan rencana. Bappeda Sleman dan PSPPR-UGM Yogyakarta (2003).

Sleman Dalam Angka Tahun 2004. BPS/Bappeda Kabupaten Sleman (2004).

Kecamatan Ngaglik Dalam Angka 2004. BPS/Bappeda Kabupaten Sleman (2004).